

Số: /BC-SZC-HĐQT

Châu Đức, ngày tháng năm 2022

**DỰ THẢO BÁO CÁO TỔNG KẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ III (2017– 2022) VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ IV (2022 - 2027)**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

**I. Tổng kết hoạt động của HĐQT Công ty nhiệm kỳ III (2017–2022)**

**1. Sự thay đổi nhân sự trong giai đoạn (2017–2022)**

– Nhân sự của HĐQT Công ty bao gồm 7 thành viên. Trong nhiệm kỳ có các thay đổi, biến động về nhân sự và số lượng thành viên HĐQT, tuy nhiên đều được báo cáo thông qua tại các kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên. Trong đó chức Chủ tịch HĐQT do Ông Phạm Xuân Bách đảm nhận, được sự tín nhiệm của HĐQT bầu ra.

– Danh sách thành viên Hội đồng quản trị qua các năm như sau:

STT	Thời gian	Sự kiện	Họ và tên TV HĐQT		Đại diện
1	31/03/2017	ĐHĐCĐ thường niên	Ông	Phạm Xuân Bách	
2			Ông	Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Công ty CP Phát triển KCN
3			Ông	Đinh Ngọc Thuận	Tổng Công ty CP Phát triển KCN
4			Ông	Phạm Anh Tuấn	CTCP Sonadezi Long Thành
5			Ông	Quách Vĩnh Bình	CTCP Cơ điện lạnh REE
6			Ông	Trần Trung Chiến	
7			Ông	Lê Tiến Bộ	
1	26/04/2018	ĐHĐCĐ thường niên	Ông	Phạm Xuân Bách	
2			Ông	Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Công ty CP Phát triển KCN
3			Ông	Đinh Ngọc Thuận	Tổng Công ty CP Phát triển KCN
4			Ông	Phạm Anh Tuấn	CTCP Sonadezi Long Thành
5			Ông	Trần Trung Chiến	
6			Ông	Lê Tiến Bộ	
1	12/04/2019	ĐHĐCĐ thường niên	Ông	Phạm Xuân Bách	
2			Ông	Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Công ty CP Phát triển KCN
3			Ông	Đinh Ngọc Thuận	Tổng Công ty CP Phát triển KCN
4			Ông	Phạm Anh Tuấn	CTCP Sonadezi Long Thành
5			Ông	Trần Trung Chiến	
6			Ông	Nguyễn Văn Lương	
7			Ông	Trần Hào Hiệp	

STT	Thời gian	Sự kiện	Họ và tên TV HĐQT		Đại diện
1	Từ 2019 đến nay		Ông	Phạm Xuân Bách	
2			Ông	Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Công ty CP Phát triển KCN
3			Ông	Đình Ngọc Thuận	Tổng Công ty CP Phát triển KCN
4			Ông	Phạm Anh Tuấn	CTCP Sonadezi Long Thành
5			Ông	Trần Trung Chiến	
6			Ông	Nguyễn Văn Lương	
7			Ông	Trần Hào Hiệp	

## 2. Công tác quản trị Công ty, chỉ đạo và giám sát hoạt động SXKD đối với Ban Tổng Giám đốc

### 2.1. Công tác quản trị Công ty

HĐQT nhiệm kỳ III đã tập trung nâng cao chất lượng, hiệu quả công tác quản trị Công ty, bảo đảm phù hợp với quy định hiện hành, Điều lệ Công ty và thực tiễn hoạt động kinh doanh, chiến lược đầu tư phát triển giai đoạn 2017-2022. Các nội dung chủ yếu về công tác quản trị công ty như sau:

#### 2.1.1. Cập nhật và duy trì các quy chế quản trị Công ty:

– Quy chế quản trị nội bộ Công ty: Ban hành quy chế quản trị nội bộ Công ty (gồm Quy chế nội bộ về Quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT, Quy chế quản lý tài chính và quản lý nợ, Quy định quy hoạch cán bộ...) theo quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, định kỳ 6 tháng và năm Công ty thực hiện báo cáo tình hình quản trị Công ty cho Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

– Quy định về phân công nhiệm vụ Ban Tổng Giám đốc: Ban hành quy định về phân công nhiệm vụ Ban Tổng Giám đốc trong đó quy định cụ thể về phân cấp quản lý, chế độ giám sát, việc ủy quyền xử lý công việc của Ban Tổng Giám đốc.

– Ủy quyền cán bộ quản lý thực hiện công bố thông tin và bổ nhiệm Người phụ trách quản trị công ty theo quy định.

2.1.2. Thực hiện sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty: Trong nhiệm kỳ III (2017–2022), đã thực hiện sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty 04 lần:

– Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty lần 8 được ĐHĐCĐ thông qua ngày 31/03/2017 với nội dung chủ yếu: tăng số lượng thành viên Hội đồng Quản trị lên 07 người; Bổ sung về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 20% vốn điều lệ Công ty nêu tại Điều 5 của Điều lệ Công ty...

– Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty lần 9 được ĐHĐCĐ thông qua ngày 26/04/2018 theo Điều lệ mẫu theo thông tư 95/2017/TT-BTC, đảm bảo phù hợp với quy định của Luật doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 06 năm 2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng. Trong đó, nội dung thay đổi chủ yếu gồm: Thay đổi bố cục các chương theo điều lệ mẫu; Điều chỉnh giảm một số ngành nghề như: Dịch vụ du lịch, Điều hành tua du lịch, Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận...; Điều chỉnh số lượng thành viên HĐQT Công ty là 06 người; Bổ sung nội dung bổ nhiệm người phụ trách quản trị công ty theo quy định....

– Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty lần 10 được ĐHĐCĐ thông qua ngày 12/04/2019 theo đề nghị của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai và để phù hợp với thực tế hoạt động tại Công ty trên cơ sở tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp và các luật hiện hành.

– Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty lần 11 được ĐHĐCĐ thông qua ngày 15/04/2021 đảm bảo phù hợp với quy định của Luật doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Điều lệ mẫu theo Thông tư 116/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính.

### **2.1.3. Thay đổi GCN Đăng ký doanh nghiệp:**

– GCN Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần 9 ngày 18/05/2018: Cập nhật thông tin số điện thoại, số fax của Công ty và điều chỉnh ngành nghề kinh doanh của Công ty để đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 20%.

– GCN Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần 10 ngày 25/06/2020: Cập nhật thông tin email của Công ty và danh mục ngành nghề bị thay đổi theo Quyết định số 27/2018/QĐ-TTg của Thủ tướng.

– GCN Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần 11 ngày 16/06/2021: Cập nhật thông tin cá nhân của Người đại diện theo pháp luật.

**2.1.4. Về cơ cấu vốn cổ đông tính đến thời điểm báo cáo (Theo danh sách cổ đông chốt ngày 03/03/2022 do VSD cung cấp):**

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông tổ chức	80	71.145.987	71,15%
2	Cổ đông cá nhân	7.478	28.854.013	28,85%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>7.558</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100,00%</b>

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

### **2.2.1. Về sản xuất kinh doanh:**

– HĐQT đã chỉ đạo thực hiện, đánh giá kết quả thực hiện và xét duyệt kế hoạch kinh doanh hàng năm, chuẩn bị trình Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm xem xét, thông qua.

– Trong nhiệm kỳ III vừa qua, trước nhiều ảnh hưởng biến động khó khăn của nền kinh tế như sự thay đổi chính sách về thuế và sự điều chỉnh về đơn giá đất, cũng như sự lây lan của đại dịch Covid - 19 đã ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Một số khó khăn như sau:

#### **+ Về Chính sách:**

○ Chỉ thị 43-CT/TU ngày 06/08/2014 của Ban thường vụ Tỉnh ủy về không tiếp nhận và hạn chế thu hút đầu tư một số ngành nghề nên gây nhiều khó khăn trong công tác thu hút đầu tư.

○ Thiếu hệ thống giao thông công cộng (xe buýt, xe đưa rước công nhân,...), kết nối KCN Đô thị và sân Golf Châu Đức với Quốc lộ 51, Quốc lộ 56, TP. Bà Rịa và

TP. Vũng Tàu. Công ty đang kiến nghị UBND tỉnh tạo điều kiện điều chỉnh, bổ sung quy hoạch hệ thống giao thông công cộng (xe buýt, xe dịch vụ,...) kết nối giữa KCN Đô thị và sân Golf Châu Đức với Quốc lộ 51, Quốc lộ 56, TP. Bà Rịa và các khu vực lân cận.

**+ Về công tác đất đai:**

o Một số hộ dân không hợp tác trong công tác kiểm kê, bồi thường giải phóng mặt bằng, Công ty kiến nghị Cơ quan chức năng có biện pháp vận động người dân hợp tác để thực hiện công tác kiểm kê theo kế hoạch.

o Một số hộ dân đã có Quyết định phê duyệt chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng nhưng không chấp thuận nhận tiền, cố ý kéo dài thời gian làm chậm tiến độ bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án, gây ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án đầu tư của Công ty theo Giấy chứng nhận đầu tư đã được cấp.

o Công tác vận động và áp dụng biện pháp hành chính đối với các trường hợp đã nhận tiền bồi thường nhưng chưa bàn giao mặt bằng chưa được thực hiện quyết liệt, dẫn đến Công ty chưa thể triển khai đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng theo kế hoạch, ảnh hưởng đến tiến độ cam kết cung cấp hạ tầng cho nhà đầu tư trong khu công nghiệp.

**+ Về lực lượng lao động:** Địa bàn huyện Châu Đức khó tuyển dụng lao động có tay nghề đặc thù và trình độ chuyên môn cao, chủ yếu chỉ có lao động phổ thông và lao động thuộc khối văn phòng. Hơn nữa, đối với các dự án sử dụng số lượng lao động lớn cũng bị hạn chế thu hút đầu tư theo chủ trương chung của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Công ty đã kiến nghị Ban Quản lý các KCN tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham mưu UBND tỉnh có chính sách hỗ trợ thu hút người lao động có trình độ chuyên môn cao, khuyến khích người lao động ở lại, sinh sống và làm việc tại địa phương.

**+ Về dịch bệnh Covid-19:** Do dịch bệnh kéo dài và đang diễn biến phức tạp, đồng thời việc thực hiện giãn cách xã hội tại các địa phương theo chỉ thị của Chính phủ đã gây rất nhiều khó khăn cho nền kinh tế toàn cầu làm ảnh hưởng đến việc thu hút đầu tư.

– Tuy nhiên với sự nỗ lực của các thành viên HĐQT, Công ty vẫn duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh các dự án. Các chỉ tiêu chi tiết về hoạt động kinh doanh trong nhiệm kỳ III như sau:

Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện				
		Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Vốn điều lệ	Tỷ đồng	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0	1.000,0
Tổng tài sản	Tỷ đồng	2.201,4	2.581,0	3.089,8	4.417,7	5.616,4
Vốn chủ sở hữu (*)	Tỷ đồng	1.028,9	1.028,9	1.028,9	1.044,4	1.051,8
Doanh thu	Tỷ đồng	236,8	303,5	356,5	461,8	730,8
Tổng chi phí	Tỷ đồng	153,7	190,9	200,1	242,0	334,1
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	83,1	112,6	156,4	219,8	396,7
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	72,7	97,3	134,1	186,0	323,6
Lợi nhuận trên cổ phiếu (EPS)	Đồng	636	828	1.164	1.637	2.874
Tỷ suất lợi nhuận/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	7,1%	9,5%	13,0%	17,8%	30,8%

Chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện				
		Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Cổ tức	%	5%	8%	10%	10%	Dự kiến 10%
Tỷ lệ tăng trưởng Doanh thu	%	90%	28%	17%	30%	58%
Tỷ lệ tăng trưởng LN sau thuế	%	65%	34%	38%	39%	74%

(\*) *Vốn chủ sở hữu* = *Vốn góp của chủ sở hữu (410)* + *Quỹ đầu tư phát triển (418)* + *Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản (422)*

### 2.2.2. Về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng:

- Công tác kiểm kê: Lũy kế đã kiểm kê được 1.923,04 ha.
- Công tác phê duyệt PABT: Lũy kế đã có quyết định cho 1.873,47 ha với tổng kinh phí bồi thường là 3.029,34 tỷ đồng.
- Chi trả tiền bồi thường: Lũy kế đã chi trả 2.870,74 tỷ đồng (1.809,72 ha).
- Nhận bàn giao mặt bằng: Lũy kế nhận bàn giao đến nay: 1.798,78 ha.
- Công tác thuê/giao đất: Tổng diện tích đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 1.426,7 ha trong 1.450,6 ha đã có Quyết định giao/thuê đất.

### 2.2.3. Về đầu tư xây dựng cơ bản:

Trong nhiệm kỳ, HĐQT đã chỉ đạo Ban Điều hành Công ty thực hiện Công tác xây dựng cơ bản đối với các dự án của Công ty và đạt được kết quả sau:

- **Đối với Dự án KCN ĐT & Sân Golf Châu Đức:**
  - + **Khu Đô thị Châu Đức:** Tổng chi phí đầu tư xây dựng cơ bản lũy kế đến nay khoảng hơn 211 tỷ đồng, chi tiết triển khai dự án như sau:
    - **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.
      - ✓ 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 thi công tuyến nước thải tạm cho Nhà CLB 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.

#### + **Khu Công Nghiệp Châu Đức:**

Từ năm 2017 - 2021, Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan và triển khai đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, hệ thống cấp điện, nước, trạm xử lý nước thải tập trung trên phần diện tích đã bàn giao... nhằm đáp ứng nhu cầu các nhà đầu tư đến đầu tư tại Khu công nghiệp Châu Đức. Lũy kế tổng chi phí đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật đến nay đạt 1.688,76 tỷ đồng, bao gồm các hạng mục hạ tầng sau:

- *San nền:* Lũy kế từ đầu dự án đến nay san nền được khoảng **800 ha**.
- *Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa:* 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:* 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:* 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:* 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:* Lũy kế từ đầu dự án đến nay đã đầu tư **17,9km** hệ thống chiếu sáng.
- *Cây xanh, thảm cỏ:* 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, 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.

+ **Sân golf Châu Đức:** Lũy kế chi phí đầu tư sân golf khoảng gần 518 tỷ đồng, bao gồm các hạng mục công việc:

- 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.
- Đang thực hiện mua sắm trang thiết bị, đào tạo caddy, xây dựng quy trình phục vụ quản lý vận hành sân Golf Resort 18 lỗ.

– **Đối với Dự án BOT đường 768:** Tổng chi phí đã đầu tư của Dự án là: 378,05 tỷ đồng, trong đó vốn vay là 235 tỷ đồng. Công ty đã đầu tư xây dựng hoàn thành các hạng mục công trình sau:

+ Hoàn thiện 3,5m mặt đường Đồng Khởi (phía bên trái đoạn Km2+ đến Km2+880 qua hộ bà Trương Thị Chân).

+ Bổ sung hệ thống thoát nước dọc đường Đồng khởi đoạn Km5+735 đến Km5+797 qua Lũr đoàn Pháo 75.

+ Lắp đặt đèn tín hiệu giao thông tại ngã tư Tân Triều.

+ Hoàn tất công tác lập hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án BOT đường 768 điều chỉnh và đã trình trình Sở kế hoạch đầu tư thẩm định.

+ Lập hồ sơ thiết kế xây dựng Cải tạo hệ thống thoát nước đường ĐK (Km3+375) đến ngã ba Thiết Giáp (Km4+750).

+ Lắp đặt đèn tín hiệu giao thông trên đường 768 đoạn từ Km12+115 (giao với đường trục 16) đến Km15+375 giao với đường vào Công ty VLXD Vĩnh Hải.

+ Thi công xây dựng bổ sung nắp đan mương dọc đường 768 đoạn từ Km14+031(bến xe Vĩnh Cửu) đến Km14+938 (Cầu ông Hường).

+ Bổ sung thay thế biển báo giao thông cột Km theo QCVN 41.2016/BGTVT cho tuyến đường Đồng Khởi đường 768 và đường NMN Thiện Tân.

+ Xây dựng hệ thống thoát nước đường 768 đoạn từ Km16+821,01 đến Km19+228,82.

+ Ngừng triển khai theo hợp đồng các hạng mục: Đường 768B, Đường Song hành NMN Thiện Tân (Văn bản số 11742/UBND-CNN ngày 18/12/2014).

+ Bổ sung hạng mục sau: (1) Nâng cấp, mở rộng đường NMN Thiện Tân; (2) Nâng cấp, mở rộng đường 768 đoạn từ cầu Thủ Biên đến giao đường ĐT762; (3) Cải tạo hệ thống thoát nước đường Đồng Khởi đoạn từ cầu Đồng Khởi đến ngã ba Thiết Giáp (4) Bổ sung hệ thống thoát nước dọc đường Đồng Khởi đoạn từ ngã ba Thiết Giáp đến ngã ba giao với đường 768; (5) Nhà điều hành; (6) Đầu tư nâng cấp hệ thống thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ điện tử tự động không dừng ETC tại các Trạm thu giá của dự án; (7) Cập nhật toàn bộ chi phí đã đầu tư của dự án BOT đường 768 (Văn bản 5443/UBND-CNN ngày 16/05/2019).

+ Căn cứ Quyết định số 1185/QĐ-UBND ngày 9/4/2021 và ý kiến thẩm định của Sở Thông tin Truyền thông (văn bản 3571/STTTT-CNTT-VT ngày 10/12/2021 )và Sở Giao thông Vận tải (văn bản 180/SGTVT-QLGT ngày 12/01/2022). Hiện Công ty đang triển khai hạng mục bổ sung đầu tư nâng cấp hệ thống thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ điện tử tự động không dừng ETC tại các Trạm thu phí thuộc dự án BOT.ĐT768 (văn bản 363/SGTVT-KHTC ngày 21/01/2022).

+ Triển khai công tác quyết toán các hạng mục đã hoàn thành của Dự án BOT đường 768.

– **Một số khó khăn, vướng mắc trong quá trình triển khai các dự án:**

+ Dự án KCN – ĐT & Sân Golf Châu Đức:

○ Dự án Khu công nghiệp và đô thị Châu Đức là dự án lớn thời gian thực hiện kéo dài với chi phí đầu tư cao do sự thay đổi các chính sách pháp luật của Nhà nước về công tác bồi thường giải phóng mặt bằng (Chuyển từ nghị định số 84/2007/NĐ-CP sang Nghị định 69/2009/NĐ-CP) dẫn đến công tác thu hồi đất còn gặp nhiều khó khăn, thủ tục kéo dài, cùng với đó công tác kiểm kê, lập và phê duyệt phương án bồi thường chậm do có một số hộ dân không hợp tác kiểm kê, một số hộ dân đã phê duyệt phương án bồi thường nhưng không nhận tiền bồi thường bàn giao mặt bằng ảnh hưởng đến tiến độ chung dự án. Chênh lệch giá bồi thường giải phóng mặt bằng theo quy định nhà nước quá lớn qua các năm dẫn đến việc khiếu kiện của người dân, gây nhiều khó khăn cho công tác bồi thường phần diện tích còn lại của dự án.

○ Khu vực đang thi công đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Châu Đức hiện nay vướng mặt bằng của 50 hộ dân diện tích 50,7 ha, trong đó có 11 hộ chưa kiểm kê (nằm trong danh sách 21 hộ UBND đã ban hành Quyết định kiểm kê bắt buộc năm 2018). Vướng mặt bằng 50 hộ ở trên làm ảnh hưởng đến việc thi công đấu nối hoàn thiện hạ tầng diện tích 155,8 ha đất có thể cho thuê khu công nghiệp, ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ hoàn tất đầu tư dự án theo Giấy chứng nhận đầu tư được cấp.

○ Công tác thực hiện kiểm kê ở Thị xã Phú Mỹ chậm do các hộ dân chưa hợp tác và kiểm kê bắt buộc đối với các hộ dân không hợp tác ở xã Nghĩa Thành chậm, kéo dài nhiều năm nhưng vẫn chưa thực hiện cưỡng chế kiểm kê bắt buộc.

+ Dự án BOT đường 768:

○ Dự án đang tạm ngưng thu phí kể từ ngày 01/01/2021 đến nay vẫn chưa thể thu phí trở lại do vướng thủ tục dự án.

○ Công ty đang phải thực hiện song song các công việc liên quan trong khi UBND tỉnh chưa có quyết định chính thức về việc Công ty tiếp tục đầu tư khai thác dự án hay Tỉnh sẽ mua lại dự án.

**2.2.4. Về công tác nhân sự phát triển nguồn nhân lực:**

– **Công tác quản lý lao động và quỹ lương:**

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
<b>1</b>	<b>Tổng số lao động bình quân</b>	<b>Người</b>	<b>163</b>	<b>170</b>	<b>179</b>	<b>189</b>	<b>145</b>
1.1	Người quản lý	Người	6	6	6	6	6
1.2	Người lao động	Người	157	164	173	183	139
<b>2</b>	<b>Tổng quỹ lương</b>	<b>Tr. đồng</b>	<b>25.507</b>	<b>28.062</b>	<b>36.679</b>	<b>45.325</b>	<b>47.040</b>
2.1	Người quản lý	Tr. đồng	4.180	4.654	6.200	5.960	6.206
2.2	Người lao động	Tr. đồng	21.327	23.408	30.479	39.365	40.834



Ngày 01/01/2021 Công ty tạm ngừng hoạt động thu phí tại các trạm thu phí của Dự án BOT 768 nên số lượng lao động bình quân năm 2021 giảm mạnh so với các năm trước.

– **Công tác đào tạo:**

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Năm 2017</b>	<b>Năm 2018</b>	<b>Năm 2019</b>	<b>Năm 2020</b>	<b>Năm 2021</b>
1	Số khóa đã tổ chức	14	21	16	14	4
2	Số tiền (Nghìn đồng)	57.885	291.504	197.050	207.270	48.830

Năm 2021 do ảnh hưởng của tình hình dịch bệnh Covid-19 nên Công ty hạn chế việc cử CB.NV tham gia các khóa đào tạo tập trung để đảm bảo an toàn sức khỏe cho người lao động.

– **Công tác thi đua khen thưởng:**

Bên cạnh việc phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ SXKD được giao, trong những năm qua tập thể CB.NV Công ty còn tích cực tham gia các phong trào thi đua yêu nước và đạt được nhiều thành tích nổi bật được các Cơ quan địa phương ghi nhận như:

+ **Năm 2021:**

○ UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trao tặng Bằng khen đã có nhiều đóng góp trong công tác phòng chống dịch Covid-19 và duy trì được hoạt động sản xuất kinh doanh, ổn định việc làm, thu nhập cho người lao động;

○ UBND tỉnh Đồng Nai trao tặng Bằng khen đã có thành tích xuất sắc trong công tác phòng, chống dịch Covid-19 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

+ **Năm 2020:**

○ UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trao tặng Bằng khen đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước giai đoạn 2015 – 2020

○ UBND tỉnh Đồng Nai trao tặng danh hiệu “Tập thể Lao động Xuất sắc”

○ UBND Huyện Châu Đức trao tặng Giấy khen đã đạt thành tích trong công tác phối hợp thực hiện Cuộc vận động xây dựng quỹ “Vì người nghèo” trên địa bàn huyện.

+ **Năm 2018:**

○ UBND tỉnh Đồng Nai trao Cờ thi đua xuất sắc và Tập thể Lao động xuất sắc

○ UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trao Cờ thi đua xuất sắc

○ UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trao tặng Bằng khen trong công tác "An sinh xã hội".

– **Công tác chế độ, phúc lợi:**

+ Bảo hiểm xã hội và các chế độ liên quan: Tham gia đầy đủ các khoản Bảo hiểm bắt buộc theo quy định; Thực hiện hồ sơ, thủ tục để NLĐ được hưởng các chế độ về ốm đau, thai sản, dưỡng sức kịp thời từ cơ quan BHXH.

+ Bên cạnh các chế độ người lao động được hưởng theo quy định của Nhà nước, Công ty luôn quan tâm đến đời sống vật chất và tinh thần của NLD thông qua các ngày Lễ, Tết, Sinh nhật Công ty và các dịp hiếu/hỷ liên quan đến NLD.

#### **2.2.5. Về các hoạt động xã hội của Công ty trong giai đoạn 2017- 2022:**

– Trong nhiệm kỳ qua, hưởng ứng lời kêu gọi, vận động của các cơ quan, tổ chức đoàn thể Công ty đã đóng hỗ trợ với tổng số tiền là **13.766.523.000 đồng** các hoạt động xã hội, từ thiện và đền ơn đáp nghĩa như: đóng góp Quỹ “Vì người nghèo”, tặng quà tết cho đồng bào nghèo, ủng hộ góp phần xây dựng nông thôn mới, hỗ trợ học bổng cho sinh viên, ủng hộ Quỹ học bổng “tiếp bước cho em đến trường”, vận động ủng hộ đồng bào bị bão lũ...

– Đặc biệt từ cuối năm 2019 đến nay, đại dịch Covid – 19 đã xuất hiện và lây lan trên diện rộng toàn thế giới, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến nền kinh tế - xã hội toàn cầu, Công ty cũng đã có nhiều biện pháp phòng chống dịch bệnh, đồng thời chung tay, hỗ trợ các hoạt động phòng, chống Covid trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Đồng Nai với số tiền gần 7,5 tỷ đồng.

#### **2.2.6. 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.

– Đến nay, cổ phiếu SZC trên Sàn giao dịch HOSE đang là mã chứng khoán được nhiều nhà đầu tư quan tâm và thực hiện giao dịch với khối lượng lớn. Giá tham chiếu hiện nay khoảng 80.000 đồng/cổ phần, tăng 6,4 lần so với giá tham chiếu phiên giao dịch đầu tiên.

#### **2.2.7. Việc phát hành trái phiếu riêng lẻ:**

– Hội đồng Quản trị Công ty đã tổ chức lấy ý kiến phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ tại Quyết định số 816/QĐ-SZC-HĐQT ngày 25/12/2020 và Quyết định số 01/QĐ-SZC-HĐQT ngày 05/01/2021 về việc sửa đổi phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ năm 2020.

– Tổng khối lượng huy động từ phát hành trái phiếu (theo mệnh giá) là 500.000.000.000 đồng (*năm trăm tỷ đồng*) và khối lượng phát hành theo mã trái phiếu như sau:

Mã Trái phiếu	Số Lượng	Giá Trị Phát Hành
SZCH2126001	500 trái phiếu	500.000.000.000 đồng

– Mục đích sử dụng vốn: số tiền thu được từ việc phát hành Trái phiếu sử dụng để chi bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Khu Đô thị Châu Đức.

– Tình hình sử dụng vốn và tiến độ giải ngân:

(Đơn vị tính: đồng)

STT	Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế	
		Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân
1.	Đầu tư dự án				
	Khu Đô Thị Châu Đức (chi bồi thường giải phóng mặt bằng)	08/01/2021 – 30/06/2022	500.000.000.000	08/01/2021-31/12/2021	345.470.940.464
	<b>Tổng</b>		<b>500.000.000.000</b>		345.470.940.464
2.	Số chưa sử dụng đến ngày 31/12/2021				154.529.059.536

### 3. Đánh giá chung hoạt động của HĐQT nhiệm kỳ III (2017-2022)

- Trong nhiệm kỳ 2017-2022, mặc dù gặp nhiều khó khăn, tuy nhiên HĐQT Công ty đã hoàn thành tốt nhiệm vụ chiến lược đã được đề ra.
- 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 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 chuẩn bị nguồn lực cho phát triển.

### II. Định hướng hoạt động của HĐQT nhiệm kỳ IV (2022-2027)

- Tiếp tục cải tiến hệ thống tổ chức, quản lý Công ty, hoàn thiện các quy chế quản trị 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.
- Hoàn tất thủ tục tăng vốn để đảm bảo nguồn vốn thực hiện các dự án của Công ty đang triển khai.
- 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.
- Đẩy mạnh công tác chỉ đạo giám sát và đánh giá hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong quá trình xây dựng, tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng quý/hàng năm của Công ty, bảo đảm chất lượng tăng trưởng theo mục tiêu đã đề ra.
- 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.
- Tăng cường công tác nghiên cứu và phê duyệt triển khai các dự án bất động sản và dịch vụ phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

– Đẩy mạnh chính sách đào tạo và tuyển dụng phù hợp để xây dựng đội ngũ lao động có chất lượng cao phù hợp với định hướng phát triển của Công ty. Duy trì các chế độ chính sách phát triển nguồn nhân lực, đào tạo bổ sung đội ngũ cán bộ quản lý kế thừa, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động.

– Tiếp tục xây dựng, củng cố và phát triển thương hiệu của Công ty.

– Chú trọng phát triển kinh doanh bền vững đi đôi với chính sách thân thiện với môi trường, trách nhiệm xã hội, cộng đồng.

### III. Một số chỉ tiêu dự kiến giai đoạn 2022 – 2027

#### 1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh 2022 – 2026

*ĐVT: Triệu đồng*

Nội dung	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026
Tổng doanh thu	774.708	1.215.655	1.336.942	1.495.153	1.704.155
Tổng chi phí	545.644	819.494	856.583	868.352	899.529
LN trước thuế	229.064	396.161	480.359	626.801	804.626
Lợi nhuận sau thuế	184.064	316.929	384.287	501.441	643.701

Doanh thu – lợi nhuận kế hoạch giai đoạn 2022-2026 được xây dựng dựa trên số liệu và tình hình sản xuất kinh doanh của các năm trước, định hướng tập trung phát triển bất động sản công nghiệp và bất động sản dân dụng thương mại. Hiện nay tình hình kinh tế vĩ mô, tình hình dịch bệnh, khủng hoảng năng lượng, khủng hoảng môi trường, cạnh tranh thương mại... diễn ra thường xuyên và có sự thay đổi lớn trong thời gian ngắn, tác động mạnh mẽ đến tình hình hoạt động kinh tế. Do đó, căn cứ vào tình hình bối cảnh kinh tế thực tế hàng năm, Công ty sẽ có kế hoạch doanh thu và lợi nhuận chi tiết cụ thể bám sát thực tế.

#### 2. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản 2022 – 2026

*ĐVT: Triệu đồng*

TT	Nội dung chi phí	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026
1	Dự án Khu công nghiệp Châu Đức	263.015	331.075	272.168	227.339	103.064
2	Dự án Khu đô thị Châu Đức	178.769		183.463		146.364
3	Dự án sân Golf Châu Đức	123.587	30.405	470		
4	Dự án BOT đường 768	59.762	37.046	63.302	52.759	3.810
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>625.133</b>	<b>398.526</b>	<b>519.402</b>	<b>280.098</b>	<b>253.238</b>

Với những định hướng cụ thể trên, trong giai đoạn 2022 – 2027, 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.

HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua Báo cáo tổng kết hoạt động của HĐQT Nhiệm kỳ III (2017-2022) và định hướng hoạt động của HĐQT Nhiệm kỳ IV (2022 - 2027) của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức như trên.

Trân trọng!

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Lưu: VT, ĐHĐCĐ.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Phạm Xuân Bách**