ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

SONADEZI CHAU DUC
MEMBER OF SONADEZI

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

(Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số Số 3600899948 đăng ký lần đầu ngày 26/06/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký thay đổi lần 12 ngày 16/08/2023)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số..... 439 ..... /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 22 tháng 12 năm 2023)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TỪ NGÀY..... THÁNG ..... NĂM 2023 TẠI:

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

SONADEZI CHAU DUC

Trụ sở chính: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: (0251) 8860788 Fax: (0251) 8860783

Website: www.sonadezichauduc.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (028) 3824 2897 Fax: (028) 3824 2997

Website: www.ssi.com.vn

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Ông Nguyễn Minh Tân

Điện thoại: (0251) 8860 788

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

(Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số Số 3600899948 đăng ký lần đầu ngày 26/06/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký thay đổi lần 12 ngày 16/08/2023)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu	:	SZC
Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phiếu
Giá chào bán	:	20.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán	:	59.999.980 cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá	:	599.999.800.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

❖ **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM**

Trụ sở chính: Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3, 140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 028 3827 5026 **Fax:** 028 6291 0607

Website: www.rsm.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN

❖ **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI**

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (028) 3824 2897 **Fax:** (028) 3824 2997

Website: www.ssi.com.vn

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 1
1. Tổ chức phát hành – Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức 1
2. Tổ chức tư vấn – Công ty cổ phần Chứng khoán SSI 1
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 2
1. Rủi ro về kinh tế 2
1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế 2
1.2. Tỷ giá 3
1.3. Rủi ro lạm phát 4
1.4. Rủi ro về lãi suất 5
2. Rủi ro về luật pháp 6
3. Rủi ro đặc thù 6
3.1. Rủi ro về dự án 6
3.2. Rủi ro về công tác giải phóng mặt bằng 7
3.3. Rủi ro cạnh tranh 7
3.4. Rủi ro trong phương thức ghi nhận doanh thu 7
3.5. Rủi ro biến động yếu tố đầu vào 7
4. Rủi ro của đợt chào bán 8
4.1. Rủi ro hủy đợt chào bán 8
4.2. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán 8
5. Rủi ro pha loãng 9
5.1. Rủi ro pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần 9
5.2. Rủi ro pha loãng giá thị trường cổ phiếu 10
5.3. Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết 10
6. Rủi ro quản trị Công ty 10
7. Rủi ro khác (thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh...) 11
III. CÁC KHÁI NIỆM 11
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 13
1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành 13
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ Chức Phát Hành 17
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành 18
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành 20
4.1. Đại hội đồng cổ đông 20
4.2. Hội đồng quản trị 21
4.3. Ban kiểm soát 21
4.4. Ban Tổng giám đốc 22
4.5. Ban Kiểm toán nội bộ 22
4.6. Các phòng, ban chức năng 22

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối. 23

5.1. Danh sách công ty mẹ hoặc những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối cổ phần đối với Tổ Chức Phát Hành 23

5.2. Danh sách công ty con hoặc những công ty mà Tổ Chức Phát Hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối 24

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành 24

6.1. Thông tin về các đợt tăng vốn kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức công ty cổ phần đến nay.... 24

6.1.1 Tăng vốn lần 1 24

6.1.2 Tăng vốn lần 2 25

6.1.3 Tăng vốn lần 3 25

6.2. Thông tin về các đợt giảm vốn kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức công ty cổ phần đến hiện nay.... 25

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ Chức Phát Hành tại doanh nghiệp khác 25

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành 26

8.1. Cổ phiếu phổ thông 26

8.2. Cổ phiếu ưu đãi 26

8.3. Các loại chứng khoán khác 26

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài 27

10. Hoạt động kinh doanh 28

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh 28

10.2. Tài sản thuộc sở hữu Công ty 36

10.3. Thị trường hoạt động 38

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ của Công ty trong các lĩnh vực hoạt động chính 38

10.5. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết 38

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn 40

10.7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành 40

10.8. Hoạt động Marketing 45

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế 46

10.10. Tình hình nghiên cứu phát triển sản phẩm mới 46

10.11. Chiến lược kinh doanh 46

10.12. Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiên 47

11. Chính sách đối với người lao động 47

11.1. Số lượng người lao động trong Công ty 47

11.2. Chính sách đào tạo 48

11.3. Chính sách tiền lương, thưởng, phúc lợi 48

11.4. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động....48

12. Chính sách cổ tức....49

13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất....49

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành....49

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán....51

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích....51

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH....51

1. Kết quả hoạt động kinh doanh....51

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất....51

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty....52

2. Tình hình tài chính....53

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản....53

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu....59

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành....61

3.1. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Công ty năm 2021....61

3.2. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Công ty năm 2022....61

4. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo....61

4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính 2023 của Công ty....61

4.2. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên....62

4.3. Căn cứ để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nói trên....62

4.4. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức....63

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG....63

1. Thông tin về cổ đông sáng lập....63

2. Thông tin về cổ đông lớn....63

2.1. Thông tin chung về cổ đông lớn....63

2.2. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan....64

2.3. Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ....67

2.4. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành....67

2.5. Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với SZC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của SZC....67

3. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng....72

3.1. Hội đồng quản trị 72
3.2. Ban Điều hành và Kế toán trưởng 85
3.3. Ban kiểm soát 90
VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN 94
1. Loại cổ phiếu 95
2. Mệnh giá 95
3. Tổng số cổ phiếu chào bán: 95
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá 95
5. Giá chào bán dự kiến 95
6. Phương pháp tính giá 95
7. Phương thức phân phối 95
8. Đăng ký mua cổ phiếu 96
9. Lịch trình phân phối dự kiến 96
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng 96
11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu 97
12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành 97
13. Hủy bỏ đợt chào bán 97
14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài 97
15. Các loại thuế có liên quan 98
15.1. Đối với nhà đầu tư cá nhân 98
15.2. Đối với nhà đầu tư tổ chức 98
16. Thông tin về các cam kết 98
17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt 98
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN 98
1. Mục đích chào bán 98
2. Phương án khả thi 99
2.1. Thông tin về phương án khả thi 99
2.2. Trường hợp dự án có sử dụng vốn vay ngân hàng, nêu cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng 101
2.3. Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả khi 101
3. Thông tin về tình hình triển khai dự án 101
3.1. Cơ sở pháp lý để triển khai dự án 101
3.2. Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại 102
3.3. Tình hình thu xếp vốn đối với dự án 104
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN 104
1. Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán dự kiến 104
2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán 104
2.1. Bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng dự án Khu công nghiệp Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu 106

2.2. Tái cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty đối với các tổ chức tín dụng và thanh toán gốc lãi trái phiếu đến hạn của Công ty 107

3. Tỷ lệ chào bán thành công cho mục đích thực hiện dự án và phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án 114

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN 114

1. Tổ chức tư vấn 114

2. Đơn vị kiểm toán 114

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ 114

XII.PHỤ LỤC 115

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1. So sánh EPS năm 2023 trong trường hợp pha loãng thu nhập trên cổ phần 9
Bảng 2. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 07/07/2023 26
Bảng 3: Bảng tổng hợp về trái phiếu đang lưu hành của Công ty 26
Bảng 4: Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ 27
Bảng 5: Tình hình sử dụng vốn, tiến độ giải ngân của trái phiếu trong kỳ cho mục đích sử dụng vốn để đầu tư chương trình , dự án và cơ cấu lại nguồn vốn 27
Bảng 6. Cơ cấu doanh thu thuần giai đoạn 2021 – 2022 và 9 tháng đầu năm 2023 34
Bảng 7. Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty 35
Bảng 8. Tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2021, 31/12/2022 và 30/09/2023 36
Bảng 9. Danh sách một số tài sản lớn thuộc sở hữu của SZC 37
Bảng 10. Các hợp đồng lớn được thực hiện hoặc đã được ký kết 38
Bảng 11. Danh sách khách hàng lớn của Sonadezi Châu Đức 40
Bảng 12 Diện tích đất còn lại có thể cho thuê (ha) của các khu công nghiệp có Công ty niêm yết 41
Bảng 13 So sánh với các công ty cùng ngành 42
Bảng 14 Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2010 – 2022 43
Bảng 15. Cơ cấu người lao động của Công ty 47
Bảng 16. Tỷ lệ cổ tức thực chi trả qua các năm 49
Bảng 17. Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2021 – 2022 và 9 tháng đầu năm 2023 51
Bảng 18. Vốn kinh doanh của Công ty giai đoạn 2021 – nay 53
Bảng 19. Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty giai đoạn 2021 – nay 54
Bảng 20. Mức lương bình quân 55
Bảng 21. Tình hình công nợ Công ty giai đoạn 2021 – 2022 và 9 tháng đầu năm 2023 55
Bảng 22. Chi tiết các khoản phải thu giai đoạn 2021 – 2022 và 9 tháng đầu năm 2023 56
Bảng 23. Các khoản phải trả của Công ty giai đoạn 2021 – 2022 và 9 tháng đầu năm 2023 56
Bảng 24 Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ 57
Bảng 25. Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước giai đoạn 2021 – 2022 và 9 tháng đầu năm 2023 58
Bảng 26. Số dư các Quỹ Công ty 59
Bảng 27. Tình hình vay và nợ Công ty 59
Bảng 28. Các chỉ tiêu tài chính của Công ty 59
Bảng 29. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính 2023 62
Bảng 30. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm hiện tại 63
Bảng 31. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn 64
Bảng 32. Số lượng và tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn 64
Bảng 33. Danh sách người có liên quan của cổ đông lớn 65
Bảng 34. Lịch trình dự kiến các mốc thời gian của đợt phát hành 96
Bảng 35: Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ 108

BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành – Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

Ông: Đinh Ngọc Thuận	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông: Nguyễn Văn Tuấn	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ông: Trần Ngọc Tòng	Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ chức tư vấn – Công ty cổ phần Chứng khoán SSI

Đại diện được ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

Chức vụ: Giám đốc Tài chính

(Theo Giấy ủy quyền số 08/2020/UQ-SSI ngày 04/09/2020 do Ông Nguyễn Hồng Nam – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI ủy quyền và Giấy uỷ quyền số 09/2020/UQ-SSI ngày 01/08/2020 do Ông Nguyễn Duy Hưng – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI uỷ quyền cho Ông Nguyễn Hồng Nam)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu do Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 09/2023/NHĐT-SSIHO đã ký ngày 21 tháng 06 năm 2023 với Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức cung cấp.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Các chỉ số kinh tế vĩ mô chính thường được sử dụng để đánh giá sự phát triển của nền kinh tế một quốc gia, trong đó tiêu biểu bao gồm các chỉ số về tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm quốc nội ("GDP"), lạm phát, lãi suất và tỷ giá hối đoái. Sự biến động của các yếu tố này thường mang tính tác động hệ thống tới hầu hết các chủ thể tham gia vào nền kinh tế. Ngoài ra, các chính sách phát triển ngành của Chính phủ cũng sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức nói riêng.

1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

Đây là yếu tố vĩ mô quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực của nền kinh tế và có ảnh hưởng lớn đến hoạt động của Công ty. Năm 2020, do ảnh hưởng của dịch COVID-19, kinh tế chỉ tăng trưởng 2,91% nhưng vẫn nằm trong nhóm các nước tăng trưởng dẫn đầu khu vực và thế giới, trong bối cảnh nhiều nước tăng trưởng âm trong năm nay. Năm 2021, nhiều nước trên thế giới đã triển khai tiêm vaccine trên phạm vi quốc gia. Điều này đưa đến hi vọng về việc dịch bệnh sẽ sớm được kiểm soát, dẫn đến sự phục hồi và tăng trưởng trở lại của kinh tế thế giới nói chung cũng như Việt Nam nói riêng. Năm 2021 ghi nhận mức tăng trưởng chỉ 2,58%, phản ánh những khó khăn do dịch COVID-19 tới mọi lĩnh vực kinh tế, đặc biệt là trong quý III/2021 khi nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh.

Cuối năm 2021, tổng sản phẩm quốc nội (GDP) Việt Nam đạt mức tăng trưởng là 2,6% thấp hơn nhiều so với dự báo của các tổ chức kinh tế trên thế giới. Các kỳ dãn cách xã hội kéo dài khiến tổng sản lượng trong nước quý III/2021 giảm 6,2% so với cùng kỳ, đây là mức giảm sâu nhất từ trước đến nay. Tuy nhiên, việc thiết lập trạng thái "bình thường mới" đã giúp thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh phát triển trở lại, góp phần vào sự phục hồi ấn tượng GDP quý IV/2021 tăng 5,2% so với cùng kỳ. Nhìn chung, Việt Nam vẫn được xem là quốc gia có mức tăng trưởng kinh tế khá lạc quan so với các nước trong khu vực.

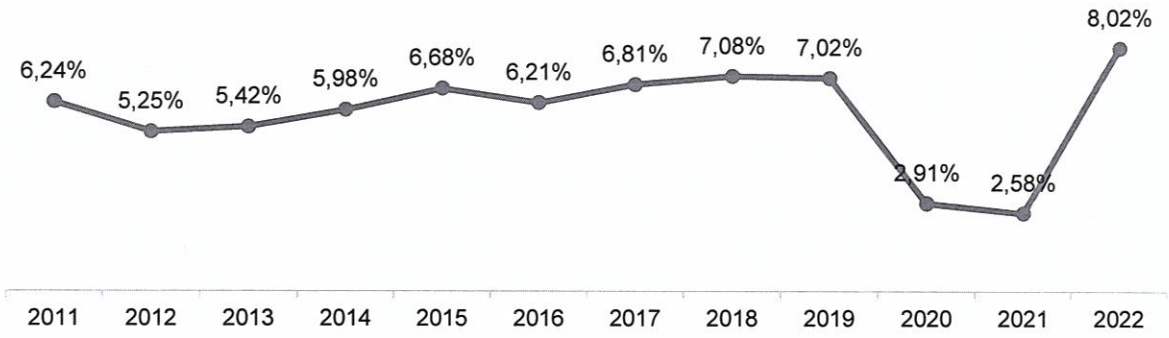
Ngày 03/01/2023, Tổng cục Thống kê (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) đã công bố tăng trưởng GDP thực tế đạt ở mức 8,02% cho năm 2022 do nền kinh tế được khôi phục trở lại và đạt mức tăng cao nhất trong giai đoạn 10 năm qua. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,36%, đóng góp 5,11% vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,78%, đóng góp 38,24%; khu vực dịch vụ tăng 9,99%, đóng góp 56,65%. Theo báo cáo tình hình kinh tế - xã hội quý II và 6 tháng đầu năm 2023 được công bố ngày 29/07/2023, GDP quý II/2023 ước tính tăng 4,14% so với cùng kỳ năm trước. GDP 6 tháng đầu năm 2023 tăng 3,72%, chỉ cao hơn tốc độ tăng 1,74% của 6 tháng đầu năm 2020 trong giai đoạn 2011-2023. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,07%, đóng góp 9,28%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 1,13%, đóng góp 11,87%; khu vực dịch vụ tăng 6,33%, đóng góp 78,85%. Dự báo tăng trưởng GDP năm 2023 đạt 6,5-6,8%. Với sự phục hồi mạnh mẽ từ nền kinh tế, ban lãnh đạo Công ty đánh giá hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ có nhiều cải thiện trong thời gian tới.

Tăng trưởng GDP được duy trì ở mức khá giúp gia tăng thu nhập và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng. Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu thực cũng như đầu tư trên thị trường bất động sản và qua đó tác động đến hoạt động kinh doanh của các công ty bất động sản tại Việt Nam. Tốc độ tăng trưởng kinh tế là chỉ báo quan trọng để Công ty đưa ra các chiến lược kinh doanh phù hợp cho từng thời kỳ. Chính vì vậy, hoạt động kinh doanh của Công ty trong những năm gần đây bám sát với nhu cầu của thị trường và phù hợp với năng lực tài chính của Công ty. Tăng trưởng GDP được duy trì ở mức cao và ổn định giúp gia tăng thu nhập bình quân đầu người và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng. Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu nhà ở thực cũng như đầu tư trong thị trường bất động sản.

Môi trường kinh tế với những nhân tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng kinh tế, chỉ số lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... là yếu tố khách quan nhưng tác động trực tiếp đến sự phát triển của mọi ngành sản xuất, dịch vụ cũng như mọi doanh nghiệp. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh và phát triển bất động sản, chịu ảnh hưởng trực

tiếp từ những biến động vĩ mô nói trên của nền kinh tế. Trong những năm qua, Chính phủ Việt Nam đã và đang thực hiện nhiều biện pháp để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và phân bổ hợp lý các nguồn lực, hỗ trợ nền kinh tế có những bước tăng trưởng đáng kể so với những năm trước đây cũng như so với các quốc gia khác trong khu vực.

Hình 1. Tăng trưởng GDP Việt Nam qua các năm

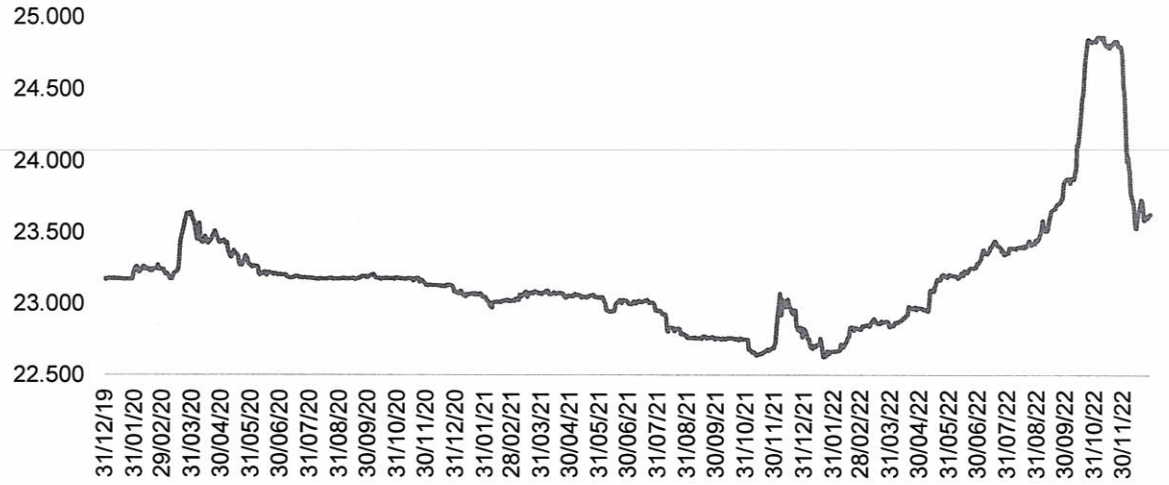


Nguồn: Tổng cục thống kê

Tốc độ tăng trưởng GDP sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp Việt Nam nói chung và của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức nói riêng, đặt Công ty trước tình thế phải đổi mới, vươn lên và có những chính sách kinh doanh linh hoạt để phù hợp với điều kiện kinh tế nhiều thay đổi hiện tại.

1.2. Tỷ giá

Hình 2. Tỷ giá VND/USD giai đoạn 2020 – 2022 (đồng)



Nguồn: Bloomberg

Tỷ giá hối đoái tác động đáng kể đến nền kinh tế và thị trường chứng khoán thông qua việc tác động đến các doanh nghiệp xuất nhập khẩu, cán cân thanh toán và sự di chuyển của các nguồn vốn đầu tư. Theo cơ chế quản lý hiện tại, tỷ giá phản ánh quan hệ cung cầu giữa các đơn vị tiền tệ khác nhau và đặt dưới sự quản lý, điều tiết của Nhà nước. Tuy nhiên, nhìn chung công tác quản lý tỷ giá là một vấn đề khó khăn và đôi khi tỷ giá biến động trái chiều với ý muốn chủ quan của các nhà quản lý.

Tỷ giá trung tâm bình quân năm 2022 (tính đến ngày 23/12/2022 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam): 1 USD = 23.271,9 VNĐ. Để đạt được mức tỷ giá như hiện tại thì Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) phải trải qua một quá trình điều hành chính sách tiền tệ đầy khó khăn và vất vả. So với cuối năm 2021, tỷ giá có thời điểm mất giá 7-8%, nhưng đến cuối năm 2022, VNĐ chỉ còn mất giá 3,53%. Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed) đã kích hoạt các đợt tăng giá mạnh, đưa chỉ số USD Index lên mức cao nhất trong 2 thập kỷ và "điểm chịu lực" đầu tiên là tỷ giá USD/VND. Năm 2023, với sự bất ổn của nền kinh tế thị trường toàn cầu và các cuộc xung đột Nga – Ukraine thì tỷ giá sẽ vẫn còn chịu áp lực.

Hiện tại Công ty không ghi nhận các khoản doanh thu, chi phí bằng đồng ngoại tệ, vậy nên không chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi yếu tố tỷ giá hối đoái. Tuy nhiên, tỷ giá hối đoái có thể tác động đến yếu tố lãi suất cũng như các yếu tố thị trường khác, gián tiếp ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của Công ty như các nội dung được trình bày trong phần các nhân tố rủi ro này. Bên cạnh đó, để đảm bảo phòng ngừa những tình huống bất lợi, Công ty luôn chủ động theo dõi diễn biến tiền tệ quốc tế để kịp thời điều chỉnh chính sách và kế hoạch kinh doanh phù hợp.

1.3. Rủi ro lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang xử lý rất tốt tình trạng lạm phát so với các năm trước.

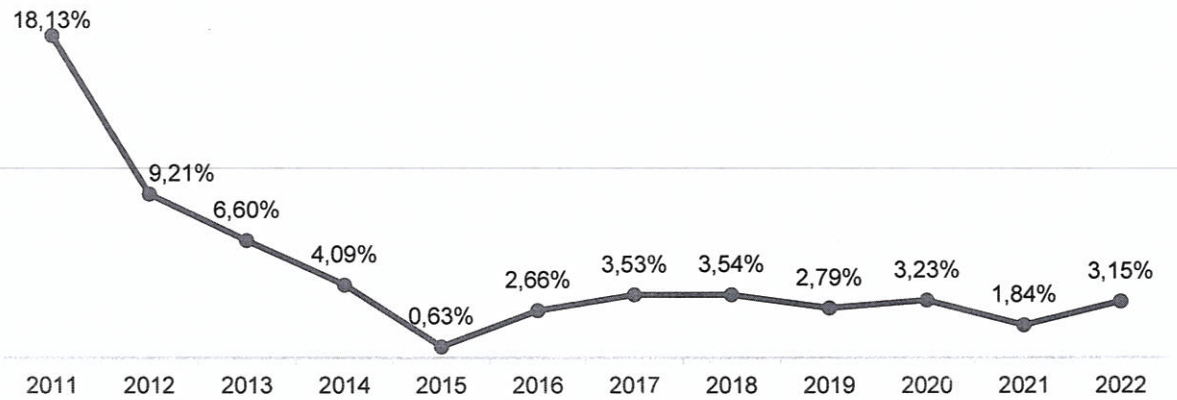
Ngày 29/12/2022, Tổng cục Thống kê (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) đã công bố Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân cả năm 2022 tăng 3,15% so với năm 2021, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Điều này là nhờ những chính sách hỗ trợ từ chính phủ như giảm thuế giá trị gia tăng với một số nhóm hàng hóa và dịch vụ từ 10% xuống 8%; giảm 50% mức thuế bảo vệ môi trường đối với nhiên liệu bay; giảm mức thu 37 khoản phí, lệ phí; giảm thuế bảo vệ môi trường đối với xăng dầu, v.v. Tuy nhiên, những yếu tố bên ngoài như giá nguyên vật liệu gia tăng trên thế giới cũng như sự gia tăng của đồng Đô la và giá các lương thực phẩm cũng sẽ ảnh hưởng ít nhiều khiến lạm phát có thể tăng lên trong tương lai.

Theo dữ liệu Tổng cục Thống kê công bố ngày 04/08/2023 cho thấy CPI bình quân 7 tháng năm 2023 chỉ tăng 3,12% so với cùng kỳ năm 2022, đều giảm so với các mức tương ứng là 3,29% và 4,74% của 6 tháng đầu năm 2023. Mặc dù vậy, CPI tháng 7 tăng 0,45% so với tháng trước; tăng 1,13% so với tháng 12/2022 và tăng 2,06% so với cùng kỳ năm trước.

Rủi ro về lạm phát và tăng giá ảnh hưởng tới chỉ tiêu của toàn nền kinh tế, tác động đến tất cả các ngành nghề kinh doanh nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng. Ngoài ra, lạm phát còn có thể tác động đẩy giá thành sản xuất lên cao khi giá nguyên vật liệu đầu vào và giá nhân công đều tăng.

Nếu trong tương lai lạm phát ở Việt Nam tăng cao nhờ vào sự tăng trưởng kinh tế thì nhu cầu Bất động sản sẽ được đẩy lên và làm tăng giá trị của Bất động sản. Tuy nhiên, nếu lạm phát được hình thành bởi các chi phí như chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động thì chi phí của Công ty bao gồm cả chi phí trả lương người lao động, chi phí xây dựng, chi phí tài chính, chi phí quản lý khác dự kiến sẽ tăng. Nếu Công ty không thể chuyển các chi phí và phí tổn gia tăng này vào giá bán cho khách hàng thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh. Để ứng phó với tình hình lạm phát, Công ty đã thực hiện các biện pháp như tăng cường quản lý chi phí, tìm kiếm nguồn cung ứng vật liệu xây dựng có giá cả hợp lý, tối ưu hóa quy trình sản xuất và vận hành để phù hợp với tình hình thị trường.

Hình 3. Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm



Nguồn: Tổng cục thống kê

Hiện nay, việc nguyên vật liệu tăng giá vượt ngoài khả năng dự báo và tác động tiêu cực đến các hoạt động đầu tư xây dựng, việc thực hiện các hợp đồng xây dựng, nhất là các hợp đồng theo đơn giá cố định, hợp đồng trọn gói. Giá vật liệu xây dựng tăng cao còn dẫn đến hệ lụy các dự án đầu tư xây dựng đang thực hiện có khả năng bị đội vốn, chi phí thực hiện vượt so với tổng mức đầu tư, dự toán đã được phê duyệt. Để kịp thời giải quyết những tác động tiêu cực do biến động giá nhiên nguyên vật liệu xây dựng lên các dự án đầu tư xây dựng, công trình giao thông, tại Công văn số 2360/VPCP-CN ngày 15/4/2022, Phó Thủ tướng Lê Văn Thành đã yêu cầu Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp các Bộ, ngành, cơ quan liên quan nghiên cứu các kiến nghị của Bộ Giao thông vận tải về việc hướng dẫn thực hiện điều chỉnh hợp đồng, điều chỉnh giá hợp đồng do ảnh hưởng biến động giá vật liệu đối với các dự án đang triển khai theo quy định của pháp luật. Đồng thời, nghiên cứu ban hành, điều chỉnh, bổ sung cơ chế chính sách theo thẩm quyền về cơ chế chính sách quản lý giá nhiên, vật liệu xây dựng; kịp thời báo cáo những vấn đề vượt thẩm quyền.[1]

1.4. Rủi ro về lãi suất

Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành bất động sản. Các biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn của doanh nghiệp và sức mua bất động sản của người tiêu dùng. Mức lãi suất thấp và ổn định giúp cho người mua có thể dễ dàng tiếp cận các khoản vay, tiết kiệm chi phí và từ đó làm gia tăng nhu cầu đầu tư vào bất động sản.

Rủi ro về lãi suất đối với một doanh nghiệp xuất hiện khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận. Mức rủi ro về lãi suất là khác nhau giữa các ngành tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó. Mức lãi suất càng cao thì doanh nghiệp càng khó khăn trong việc huy động vốn đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh.

Năm 2022, các Ngân hàng Trung Ương (NHTW) đã sử dụng các công cụ tăng lãi suất để đối phó với lạm phát toàn cầu. Tính chung trong năm 2022, đã có ít nhất khoảng 300 đợt tăng lãi suất của các NHTW trên toàn cầu, cao hơn gần 3 lần so với cùng kỳ năm 2021. Trong đó, Cục dự trữ liên bang Mỹ (FED) đã thực hiện tới 07 lần liên tiếp tăng và đưa lãi suất của Mỹ lên cao nhất và nhanh nhất kể từ năm 1981.

Dưới tác động chung của tình hình lãi suất thế giới, lần đầu tiên trong 02 năm trở lại đây, NHNN chính thức nâng các mức lãi suất điều hành thêm từ 0,5 – 1 điểm phần trăm từ ngày 23/9/2022. Sau một tháng, NHNN tiếp tục điều chỉnh tăng các mức lãi suất, có hiệu lực từ ngày 25/10/2022. Trên thị trường liên ngân hàng, lãi suất kỳ hạn qua đêm cũng tăng mạnh lên trên 5%/năm.

Tuy nhiên, Ngân hàng HSBC đưa ra dự báo, Việt Nam sẽ tăng lãi suất thêm 50 điểm mỗi quý đến cuối năm 2023, lãi suất điều hành có thể lên 6,5%, thấp hơn đáng kể so với mức tăng khoảng 230 điểm cơ bản trong năm 2022. Lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng của các NHTM có thể tăng lên mức 8,0-8,5%/năm (bình quân) vào cuối năm 2023. Năm 2023, chính sách tiền tệ của các NHTW lớn được dự báo sẽ không còn quá áp lực như năm 2022, nhưng xu hướng duy trì lãi suất ở mức cao vẫn sẽ là phổ biến.

Đối với Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức, là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, thời gian thực hiện dự án thường kéo dài, vốn cho các dự án lớn, vì vậy để giảm thiểu rủi ro lãi suất, Công ty luôn phải tính toán cân đối giữa nguồn vốn tự có và nguồn vốn đi vay để giảm thiểu ảnh hưởng rủi ro về lãi suất đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Công ty luôn tìm cách quản trị rủi ro biến động lãi suất bằng cách tìm kiếm các nguồn tín dụng có mức lãi suất thấp như các nguồn vốn từ nước ngoài, hợp tác với không chỉ các tổ chức tín dụng thương mại mà còn hợp tác với các tổ chức ngân hàng phát triển, đồng thời mở rộng phạm vi các sản phẩm tín dụng khác nhau để giảm thiểu chi phí vốn. Bên cạnh đó, tùy thuộc vào mức lãi suất trên thị trường,

[1] Nguồn: https://dangcongsan.vn/cung-ban-luan/lieu-xieu-doi-mat-bao-gia-vat-lieu-xay-dung-608986.html

Công ty cũng triển khai các biện pháp kết hợp với các sản phẩm tín dụng cá nhân để tăng cường và khuyến khích khách hàng thanh toán sớm để hạn chế việc phải duy trì các khoản tín dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, qua đó giảm thiểu chi phí vốn.

2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro về luật pháp là rủi ro mang tính hệ thống, có ảnh hưởng chung đến toàn ngành bất động sản cũng như nền kinh tế. Những thay đổi trong chính sách quản lý vĩ mô của Chính phủ đều có những tác động nhất định đến hoạt động của Công ty. Bên cạnh đó, Việt Nam hiện là một nước đang phát triển, do đó, luật và các văn bản dưới luật ở giai đoạn này đang trong quá trình hoàn thiện. Sự thay đổi về chính sách là vấn đề tất yếu và ít nhiều gây ra ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Điều này đòi hỏi mỗi doanh nghiệp phải có những điều chỉnh và thích ứng phù hợp để phát huy tối đa mặt thuận lợi, hạn chế mặt bất lợi mà mỗi sự thay đổi chính sách gây ra đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp

Là một Công ty cổ phần đại chúng và đang niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, hoạt động của Sonadezi Châu Đức chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật chung như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật mới quy định trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán. Hoạt động kinh doanh bất động sản của Sonadezi Châu Đức chịu sự điều chỉnh của pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản,...

Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, các luật và văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Từ 01/01/2021, một số Luật sẽ chính thức có hiệu lực như Luật Đầu tư, Luật Chứng khoán, Luật Doanh nghiệp, ... có tác động trực tiếp doanh nghiệp. Đồng thời, những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty. Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công ty có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật, Công ty thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật mới với Ban Lãnh đạo và các Bộ phận có liên quan của Công ty.

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính ở Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, thuế xuất nhập khẩu, thuế nhà thầu, phí bản quyền...) đã thay đổi đáng kể kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2015 và vẫn đang tiếp tục được bổ sung và làm rõ để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Những thay đổi về mức thuế hoặc các quy định pháp luật về thuế hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế ở Việt Nam có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động của Tổ Chức Phát Hành.

Do vậy, để hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động. Sonadezi Châu Đức luôn theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của mình, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những vấn đề pháp lý nằm ngoài khả năng của Sonadezi Châu Đức.

3. Rủi ro đặc thù

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, ngoài các rủi ro nêu trên, Sonadezi Châu Đức có khả năng đối mặt với một số rủi ro đặc thù ngành như sau:

3.1. Rủi ro về dự án

Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản là đòi hỏi nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án thường kéo dài, thời gian thu hồi vốn chậm. Vì thế, doanh nghiệp phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn dài. Việc triển khai bán hàng cũng phụ thuộc vào tính chu kỳ của ngành bất động sản. Trong giai đoạn thị trường chững lại, thanh khoản thị trường giảm thì việc bán hàng cũng có thể gặp khó khăn. Những đặc thù của ngành có thể sẽ gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến khi Công ty không thu hồi được các khoản nợ hoặc dòng tiền dự kiến hoặc các khách hàng lớn của Công ty bị lâm vào tình trạng phá sản.

3.2. Rủi ro về công tác giải phóng mặt bằng

Đây là đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản ở Việt Nam. Trên thực tế, nhu cầu về đất xây dựng đô thị, văn phòng, nhà ở, khu du lịch,.. ngày càng gia tăng trong khi quỹ đất còn lại ngày càng ít. Hiện nay, phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch đều là đất đã được Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng, vì vậy công tác giải phóng mặt bằng các dự án nhìn chung là rất phức tạp. Mặt khác, khung giá đền bù, bồi thường đất theo quy định của Nhà nước không ổn định mà thường xuyên được điều chỉnh theo biến động giá thị trường. Điều này gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp. Do đó chi phí, doanh thu và lợi nhuận của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này

3.3. Rủi ro cạnh tranh

Trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Bà Rịa-Vũng Tàu và các địa phương lân cận, ngày càng nhiều các khu công nghiệp được xây dựng thu hút các nhà đầu tư trong việc tìm địa điểm sản xuất kinh doanh, so sánh chi tiết giá thuê đất, hạ tầng kết nối và khả năng cung ứng nguồn nhân lực tại chỗ… tạo ra những thách thức trong việc tìm kiếm khách hàng hơn nhưng cũng là một động lực giúp Công ty cải thiện cơ sở hạ tầng, nghiên cứu thị trường, tìm kiếm, kết nối với các đối tác phục vụ cho mục tiêu phát triển. Ngoài ra, Công ty đang được hưởng các ưu đãi về thuế đối với các dự án nằm trong chính sách của Nhà nước. Đây là một lợi thế cạnh tranh của Công ty trong việc đưa ra giá thuê đất cạnh tranh hơn các đối thủ khác, nắm bắt cơ hội để triển khai các dự án lớn về lâu dài với các đối tác lớn. Chính sách ưu đãi thuế vừa là cơ hội trong vài năm tới, nhưng cũng là rủi ro trong dài hạn nếu các chính sách này hết hạn hoặc có sự thay đổi.

Bên cạnh đó, trong quá trình Việt Nam hội nhập ngày càng sâu rộng vào nền kinh tế thế giới và tiến trình mở cửa nền kinh tế theo các hiệp định thương mại tự do (FTA) và hiệp định về bảo hộ đầu tư (IPA) thế hệ mới, Công ty cũng chịu sức ép cạnh tranh từ doanh nghiệp nước ngoài có tiềm năng to lớn về tài chính, công nghệ và nhân lực đầu tư vào Việt Nam.

3.4. Rủi ro trong phương thức ghi nhận doanh thu

Do đặc thù kinh doanh trong lĩnh vực cho thuê bất động sản, Công ty thực hiện ghi nhận doanh thu theo 02 phương thức khác nhau căn cứ quy định tại Thông tư 200/2014/TT/BTC và hợp đồng thỏa thuận giữa SZC và các đối tác. Cụ thể:

Hợp đồng loại 1: Thanh toán một lần cho toàn bộ thời gian đầu tư, thời hạn trả trong vòng 12 tháng. Công ty áp dụng phương pháp ghi nhận doanh thu một lần, ghi nhận cho toàn bộ giá trị hợp đồng nếu hợp đồng và điều khoản thanh toán thỏa điều kiện ghi nhận doanh thu một lần.

Hợp đồng loại 2: Thuê đất hàng năm và các hợp đồng không thỏa điều kiện thời hạn trả trong vòng 12 tháng. Hàng năm, Công ty tính và ghi nhận doanh thu của từng năm bằng tổng số tiền đã thu chia cho số kỳ thu tiền trước trong năm.

Công ty nhận định đây không phải là rủi ro đối với hoạt động SXKD vì kết quả SXKD trong những năm tới không có biến động lớn từ việc ghi nhận doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp một lần. Cơ sở cho nhận định này dựa trên quỹ đất chưa cho thuê và nhu cầu thuê đất KCN đang tăng nhanh do những ưu thế của KCN Châu Đức. Đồng thời, giá thị trường cho thuê đất KCN tăng bình quân tối thiểu 10%/năm. Vì vậy, việc ghi nhận doanh thu một lần của năm hiện tại không ảnh hưởng doanh thu những năm tiếp theo.

3.5. Rủi ro biến động yếu tố đầu vào

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, các yếu tố đầu vào trọng yếu của Công ty gồm hai nhóm chính: (i) Giai đoạn đầu tư và phát triển dự án: chi phí liên quan đến quỹ đất và các nguyên vật liệu sử dụng để xây dựng các dự án bất động sản và (ii) Giai đoạn vận hành các dự án BĐS đã đi vào hoạt động: chi phí dịch vụ mua ngoài (duy tu, bảo trì, vệ sinh, bảo vệ v.v…) và các chi phí tiện ích (điện, nước v.v...). Đây là những yếu tố đầu vào quan trọng, quyết định hiệu quả đầu tư

các dự án bất động sản do Công ty đang phát triển và hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty phụ thuộc nhiều vào sự biến động các chi phí này.

4. Rủi ro của đợt chào bán

Trong lần chào bán này, Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu cho đối tượng là nhà đầu tư là cổ đông hiện hữu – là người am hiểu tình hình hoạt động kinh doanh, định hướng phát triển cũng như năng lực quản lý của ban lãnh đạo Công ty nên có thể đánh giá được rủi ro từ đợt chào bán lần này là khá thấp.

Đợt chào bán cổ phiếu của Công ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức chào bán, các yếu tố vĩ mô, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như sự hấp dẫn của cổ phần Công ty. Vì vậy, có thể có rủi ro không bán hết số cổ phần dự định chào bán.

Trên cơ sở đã so sánh với giá trị sổ sách và giá trị thị trường của cổ phiếu Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức, căn cứ nhu cầu vốn của Công ty trong đợt chào bán cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho cổ đông thực hiện quyền, Ban lãnh đạo Công ty tin tưởng vào khả năng thành công của đợt chào bán và việc mức giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 20.000 đồng/cổ phiếu là hoàn toàn hợp lý và khả thi.

4.1. Rủi ro hủy đợt chào bán

Rủi ro của đợt chào bán phụ thuộc vào tỷ lệ cổ đông hiện hữu đăng ký mua cổ phần so với tổng số lượng cổ phần dự kiến phát hành. Đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công Ty thông qua tại Nghị quyết số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2023. Đợt chào bán diễn ra trong thời điểm nền kinh tế và thị trường chứng khoán có nhiều biến động, do đó khó tránh khỏi những rủi ro liên quan đến thị trường chứng khoán. Trong trường hợp thị trường không thuận lợi và cổ phiếu không được chào bán hết như dự kiến, tùy thuộc vào tình hình thị trường tại thời điểm chào bán, HĐQT sẽ quyết định tiếp tục chào bán phần còn lại (bao gồm số cổ phần còn dư do cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc do các nguyên nhân khác) cho các Nhà đầu tư khác (bao gồm các cổ đông hiện hữu khác) với giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo chào bán hết toàn bộ số cổ phần theo phương án chào bán được thông qua. Rủi ro hủy đợt chào bán trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Sonadezi Châu Đức không chào bán thành công tối thiểu 23,33% tổng số cổ phần cần chào bán (tương đương 13.999.986 cổ phiếu, ứng với 70% nhu cầu vốn sử dụng cho thực hiện dự án và đợt chào bán bị hủy bỏ theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 28 Luật Chứng khoán năm 2019).

4.2. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu dự kiến là 1.199.999.600.000 đồng (Một nghìn một trăm chín mươi chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng) sẽ được sử dụng để: Bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng dự án Khu công nghiệp Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; và tái cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty đối với các tổ chức tín dụng và thanh toán gốc lãi trái phiếu đến hạn của Công ty.

Thứ tự ưu tiên sử dụng vốn góp như sau:

- Ưu tiên 1: Bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng dự án Khu công nghiệp Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Ưu tiên 2: Tái cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty đối với các tổ chức tín dụng và thanh toán gốc lãi trái phiếu đến hạn của Công ty.

Trong trường hợp có sự thay đổi về lộ trình huy động vốn thu được từ đợt chào bán (có thể sớm hơn hoặc chậm hơn so với kế hoạch trả nợ vay và nợ trái phiếu đã trình bày trong hồ sơ xin cấp phép chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng), HĐQT Công ty sẽ linh hoạt phân bổ nguồn vốn của Công ty để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán đến hạn. Đồng thời HĐQT cam kết sẽ sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán các nghĩa vụ nợ đã trình bày phía trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn là thanh toán nợ vay, nợ trái phiếu và giảm thiểu chi phí cũng như nâng cao uy tín của Công ty.

Trường hợp số tiền thu được không đủ để sử dụng cho toàn bộ các mục đích sử dụng vốn, SZC sẽ ưu tiên cho các mục đích sử dụng vốn theo thứ tự từ trên xuống dưới của kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán nêu trên. Bên cạnh đó SZC sẽ thực hiện sẽ thực hiện các phương án xử lý như sau:

- Huy động các nguồn hợp pháp khác để bổ sung cho số vốn huy động thiếu trong đợt chào bán để đảm bảo đủ vốn cần thiết cho các mục đích sử dụng vốn nêu trên;
- Cắt giảm nguồn vốn phân bổ cho các mục đích sử dụng có thứ tự ưu tiên thấp và căn cứ vào tình hình triển khai thực tế của các dự án, nhu cầu vốn thực tế tại thời điểm của doanh nghiệp.

5. Rủi ro pha loãng

5.1. Rủi ro pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần

Chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) của Công ty sẽ giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành sẽ chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng.

$$EPS = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X*12 + Y*T}{12}$$

- X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành
- Y: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm
- T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Giả định thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm là 6 tháng

Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ là:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{119.999.961*12 + 59.999.980*6}{12} = 149.999.951 \text{ cổ phiếu}$$

Bảng 1. So sánh EPS năm 2023 trong trường hợp pha loãng thu nhập trên cổ phần

TT	Nội dung	Đơn vị	Không phát hành	Phát hành
Theo kế hoạch sản xuất kinh doanh hợp nhất của Sonadezi Châu Đức				
1	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	210.260.560.000	210.260.560.000
2	Số CP lưu hành bình quân	Cổ phiếu	119.999.961	149.999.951
3	EPS	Đồng/Cổ phiếu	1.752	1.402

Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

Chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) có thể giảm (bị pha loãng) do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận ngay trong năm 2023. Vì vậy, do ảnh hưởng của việc phát hành thêm 59.999.980 cổ phiếu từ đợt chào bán, EPS có thể bị pha loãng theo dự kiến như bảng tính trên.

Tuy nhiên việc EPS dự kiến năm 2023 điều chỉnh giảm chỉ là nhất thời, với nguồn vốn thu được từ đợt chào bán thì hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian tới sẽ đạt được những hiệu quả nhất định và sẽ có thể tạo được sự tăng trưởng EPS trong những năm tiếp theo.

5.2. Rủi ro pha loãng giá thị trường cổ phiếu

Giá tham chiếu cổ phần SZC sẽ bị điều chỉnh kỹ thuật khi thực hiện chào bán cổ phần thêm ra công chúng. Giá pha loãng khi có cổ phần mới phát hành được xác định theo công thức sau:

Giá tham chiếu (điều chỉnh):

$$\frac{P_{t-1} + I_R * P_R}{1 + I_R}$$

Trong đó:

- P_{t-1} là đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày Giao dịch không hưởng quyền
- I_R là tỷ lệ cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền
- P_R là giá cổ phần sẽ chào bán cho người nắm quyền mua cổ phần trong đợt phát hành

Tham khảo:

- P_{t-1}: Giả sử, giá cổ phiếu SZC trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 32.000 đồng/cổ phiếu
- I_R: Tỷ lệ cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền là 50%
- P_R: Giá cổ phần sẽ chào bán cho người nắm quyền mua cổ phần trong đợt phát hành là 20.000 đồng/cổ phiếu

Giá tham chiếu cổ phiếu SZC trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt chào bán thêm cổ phần để tăng vốn là:

$$\frac{32.000 + 50\% * 20.000}{1+50\%} = 28.000 \text{ đồng/cổ phần}$$

5.3. Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

6. Rủi ro quản trị Công ty

Rủi ro quản trị công ty là rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém, ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng cần thiết đối với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để có thể đạt hiệu quả cao nhất, khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp cần được thiết kế phù hợp với văn hóa và chiến lược của công ty. Đánh giá đúng vai trò của quản trị công ty và quan tâm đến quản trị công ty từ những vấn đề cơ bản nhất là giải pháp hữu hiệu để phòng ngừa rủi ro.

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Sonadezi Châu Đức đã tạo lập được vị thế vững chắc trên thị trường dựa trên nền tảng đội ngũ có nhiều kinh nghiệm. Công ty luôn chú trọng tập trung đào tạo, phát triển đội ngũ quản lý có trình độ cao, tạo dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp. Đối với đợt chào bán cổ phiếu này, Ban quản trị đã đề ra phương án tăng vốn khả thi

và được ĐHĐCĐ thông qua. Điều này cho thấy sự tin tưởng của cổ đông vào sự khả thi của phương án phát triển Công ty và qua đó có thể nhận thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là không lớn.

7. Rủi ro khác (thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh...)

Giá cổ phiếu của Công ty không thể tránh khỏi những biến động chung của thị trường chứng khoán Việt Nam và thị trường chứng khoán thế giới. Đặc biệt khi cổ phiếu SZC đã được đăng ký giao dịch trên HOSE, các yếu tố trên càng trở nên khá nhạy cảm và ảnh hưởng trực tiếp đến giá giao dịch cổ phiếu của Công ty.

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, sự ảnh hưởng của những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

III. CÁC KHÁI NIỆM

Từ, nhóm từ	Diễn giải
▪ Sonadezi Châu Đức/Công ty/ SZC	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
▪ BCTC	Báo cáo tài chính
▪ BĐS	Bất động sản
▪ CBNV	Cán bộ công nhân viên
▪ CMND	Chứng minh nhân dân
▪ CP	Cổ phần
▪ CPI	Chỉ số giá tiêu dùng
▪ CTCP	Công ty Cổ phần
▪ DT	Doanh thu
▪ DTT	Doanh thu thuần
▪ ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
▪ ĐKKD	Đăng ký kinh doanh
▪ FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
▪ GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
▪ TGĐ	Tổng Giám đốc
▪ GFA	Tổng diện tích sàn xây dựng
▪ Giấy CNĐKDN	Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
▪ Giấy CNĐKKD	Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh
▪ Giấy CNQSDĐ	Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất
▪ GVHB	Giá vốn hàng bán
▪ HĐQT	Hội đồng Quản trị
▪ KCN	Khu Công Nghiệp
▪ M&A	Mua bán và sáp nhập
▪ Sở KH&ĐT	Sở Kế hoạch và Đầu tư

▪ SXKD	Sản xuất kinh doanh
▪ Thuế TNCN	Thuế Thu nhập cá nhân
▪ Thuế TNDN	Thuế Thu nhập doanh nghiệp
▪ TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
▪ TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
▪ UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
▪ VCSH	Vốn chủ sở hữu
▪ VĐL	Vốn điều lệ
▪ VSDC	Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam

Những thuật ngữ khác (nếu có) mà không được liệt kê ở trên sẽ được hiểu theo quy định trong Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH11 ngày 17/06/2020; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản pháp luật có liên quan.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ Chức Phát Hành

Tên Công ty	:	**CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**
Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài	:	SONADEZI CHAU DUC SHAREHOLDING COMPANY
Tên viết tắt	:	SZC
Mã cổ phiếu	:	SZC
Sàn niêm yết	:	HOSE
Trụ sở chính	:	Tầng 9, Cao ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, TP Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Điện thoại	:	(0251) 8860 788
Fax	:	(0251) 8860 783
Website	:	www.sonadezichauduc.com.vn
Logo	:	SONADEZI CHAU DUC MEMBER OF SONADEZI
Giấy CNĐKDN	:	Số 3600899948 đăng ký lần đầu ngày 26 tháng 06 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký thay đổi lần 12 ngày 16 tháng 08 năm 2023
Vốn điều lệ	:	1.199.999.610.000 đồng *(Một nghìn một trăm chín mươi chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu sáu trăm mười nghìn đồng)*
Người đại diện pháp luật	:	Ông Nguyễn Văn Tuấn – Tổng Giám đốc

Ngành nghề kinh doanh chính:

Lĩnh vực hoạt động của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh bao gồm:

TT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
1	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét (không hoạt động tại trụ sở)	2392
2	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (khai thác cát hoạt động ngoài tỉnh)	0810
3	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
4	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không hoạt động tại trụ sở) Loại trừ: Kinh doanh dịch vụ lữ hành	5510
5	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610

TT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
	(không bao gồm kinh doanh quán bar, vũ trường, phòng karaoke và các dịch vụ kèm theo) (chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật) (riêng kinh doanh rượu, thuốc lá chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp với quy hoạch)	
6	Dịch vụ ăn uống khác (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	5629
7	Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar, vũ trường, phòng karaoke và các dịch vụ kèm theo) (chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật) (riêng kinh doanh rượu, thuốc lá chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và phù hợp với quy hoạch)	5630
8	Khai thác, xử lý và cung cấp nước (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.)	3600
9	Thoát nước và xử lý nước thải (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. không hoạt động tại trụ sở)	3700
10	Thu gom rác thải không độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. không hoạt động tại trụ sở) - Loại trừ "Thu gom rác trực tiếp từ các hộ gia đình"	3811
11	Thu gom rác thải độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. không hoạt động tại trụ sở) - Loại trừ "Thu gom rác trực tiếp từ các hộ gia đình"	3812
12	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. không hoạt động tại trụ sở)	3821
13	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. không hoạt động tại trụ sở)	3822
14	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	3900
15	Chuẩn bị mặt bằng - Loại trừ: Dịch vụ nổ mìn	4312
16	Lắp đặt hệ thống điện (trừ xi mạ; gia công cơ khí)	4321
17	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (trừ xi mạ; gia công cơ khí)	4329
18	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
19	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
20	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	8230
21	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Hoạt động hỗ trợ khác cho kinh doanh chưa được phân vào đâu (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật) - Loại	8299

TT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
	trừ: Quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải	
22	Giáo dục thể thao và giải trí	8551
23	Hoạt động của các cơ sở thể thao (không hoạt động tại trụ sở)	9311
24	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao	9312
25	Hoạt động thể thao khác	9319
26	**Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật và thực hiện theo Điều 11 Luật Kinh doanh bất động sản Số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014) - Loại trừ: Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng**	**6810 (Chính)**
27	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật) - Loại trừ: Dịch vụ đấu giá tài sản	6820
28	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: - Khảo sát, đo vẽ địa hình, khoan thăm dò địa chất. - Tư vấn thiết kế, quy hoạch, lập dự án đầu tư. - Tư vấn quản lý dự án, giám sát, thẩm định, kiểm định công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông. (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	7110
29	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật - Loại trừ: Dịch vụ kiểm định (kiểm tra, thử nghiệm) và cấp Giấy chứng nhận cho các phương tiện giao thông vận tải (gồm hệ thống tổng thành, thiết bị, linh kiện của phương tiện); dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị chuyên dùng, container, thiết bị đóng gói hàng nguy hiểm dùng trong giao thông vận tải, dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ kiểm định kỹ thuật an toàn lao động đối với các máy, thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động được lắp đặt trên các phương tiện giao thông vận tải và phương tiện, thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ đăng kiểm tàu cá	7120
30	Quảng cáo (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật) - Loại trừ "Quảng cáo thuốc lá"	7310
31	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Dịch vụ tư vấn môi trường.	7490

TT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
32	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721
33	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ xi mạ; gia công cơ khí)	4322
34	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao (không hoạt động tại trụ sở)	2395
35	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt	5221
36	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ Chi tiết: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	5225
37	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	5621
38	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.	7730
39	Xây dựng nhà để ở	4101
40	Xây dựng nhà không để ở	4102
41	Xây dựng công trình đường sắt	4211
42	Xây dựng công trình đường bộ	4212
43	Xây dựng công trình điện - Loại trừ: Xây dựng và vận hành Thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội là hoạt động thương mại độc quyền nhà nước	4221
44	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
45	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
46	Xây dựng công trình công ích khác Loại trừ: Xây dựng thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội.	4229
47	Xây dựng công trình thủy - Loại trừ: Xây dựng và vận hành Thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội là hoạt động thương mại độc quyền nhà nước	4291
48	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
49	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
50	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Loại trừ: Xây dựng thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội.	4299

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ Chức Phát Hành

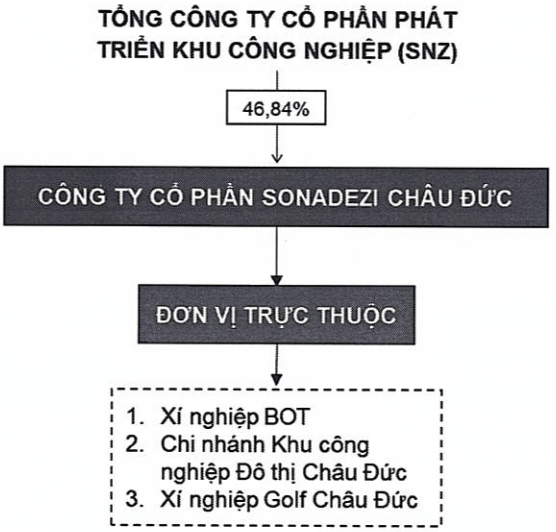
Những cột mốc phát triển quan trọng	
2007	Tháng 06/2007: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tiền thân là Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sonadezi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu và chính thức đi vào hoạt động. Tháng 09/2007: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sonadezi thực hiện tăng vốn điều lệ đồng thời đổi tên thành Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
2008	Hoàn thành xây dựng và chính thức đưa Văn phòng Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức tại thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, Huyện Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đi vào hoạt động
2010	Công ty thu phí theo Dự án BOT đường 768 trên đường Đồng Khởi và đường Nhà máy nước Thiện Tân
2011	Công ty cho thuê đất Khu Công nghiệp Châu Đức cho những khách hàng đầu tiên.
2012	• Công ty khai trương văn phòng trụ sở chính tại Tầng 9, Cao ốc Sonadezi; • Khánh thành Sân tập Golf Sonadezi tại trường Cao đẳng Công Nghệ và Quản trị Sonadezi, KCN Biên Hòa 2, Đồng Nai; • Khởi công xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức tại thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, Bà Rịa Vũng Tàu.
2013	Thành lập Chi nhánh Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức, tỉnh Bà Rịa, Vũng Tàu
2014	Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ của công ty từ 700 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.
2015	Công ty hoàn tất đầu tư và khai thác 02 Trạm thu phí tiếp theo của Dự án BOT đường 768.
2016	Triển khai thi công hoàn thiện hạ tầng KCN giai đoạn I phục vụ các khách hàng thuê đất tại KCN.
2018	• Động thổ dự án sân Golf Châu Đức. • Thành lập Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức
2019	• Ngày 15/01/2019, Lễ công bố và nhận Quyết định niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM.
2020	• Hoàn tất thủ tục giải thể Công ty TNHH MTV Golf Course Châu Đức. • Cơ bản hoàn thiện thi công san nền tạo hình sân Golf resort 18 lỗ & thi công hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước.
2021	• Hoàn tất thủ tục ký hợp đồng hợp tác góp vốn dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước – Giai đoạn 1 • Thực hiện thủ tục lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản thông qua việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án KCN Châu Đức và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án KĐT Châu Đức
2022	• Kỷ niệm 15 năm thành lập Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức. • Đưa vào khai thác vận hành sân Golf Sonadezi Châu Đức 18 lỗ
2023	• Tiếp tục hoàn thiện thi công Khu công nghiệp và Đô thị Châu Đức • Triển khai thi công xây dựng sản phẩm nhà ở thuộc dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước – Giai đoạn 2

Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

3. Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Phát Hành

Cơ cấu Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.

Hình 4. Cơ cấu tổ chức của Công ty



Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức có công ty mẹ là Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp (***"SNZ"***). Tính đến ngày 30/09/2023, SNZ sở hữu 46,84% cổ phần tại SZC, với tỷ lệ biểu quyết là 57,72%. Thông tin chung về SNZ như sau:

Trụ sở chính : Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai

Vốn điều lệ : 3.765.000.000.000 đồng Điện thoại : 0251-8860 561

Fax : 0251-8860 573

Website : https://sonadezi.com.vn/

Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 3600335363 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2010.

Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng nhà để ở. Mã ngành: 4101

Công ty không có công ty con và công ty liên kết, tuy nhiên, Công ty có 3 đơn vị trực thuộc gồm: Xí nghiệp BOT, Chi nhánh Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức, Xí nghiệp Golf Châu Đức. Thông tin cụ thể như sau:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Xí nghiệp BOT	Kinh doanh thu phí cầu đường dự án BOT	Tầng 9, Cao Ốc Sonadezi, Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
Chi nhánh Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức	Cho thuê đất KCN	Đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc, thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức – tỉnh Bà

		Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam
Xí nghiệp Golf Châu Đức	Kinh doanh Golf	Đường Đ.02, thôn Hữu Phước, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức – tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam

(Nguồn: BCTC Quý III năm 2023 của Công ty)

– ***Xí nghiệp BOT***

Xí nghiệp BOT - CTCP Sonadezi Châu Đức là đơn vị trực thuộc của CTCP Sonadezi Châu Đức, có chức năng tổ chức triển khai thực hiện các chương trình và kế hoạch sản xuất kinh doanh do Ban Tổng Giám đốc Công ty giao; tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc Công ty trong việc quản lý xây dựng, tổ chức kinh doanh khai thác công trình BOT đường 768.

– ***Chi nhánh Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức***

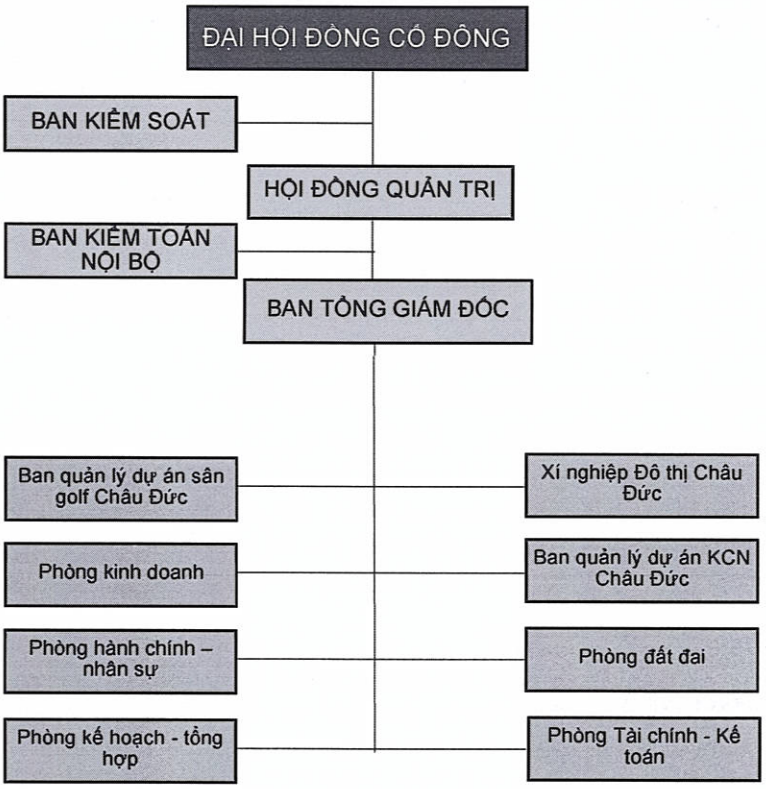
Chi nhánh KCN Đô thị Châu Đức là đơn vị trực thuộc Công ty CP Sonadezi Châu Đức (sau đây gọi tắt là Chi nhánh) được thành lập dựa trên Quyết định số 69/QĐ-SZC-HĐQT ngày 15/05/2013 của Hội đồng Quản trị Công ty. Với việc thành lập Chi nhánh, Công ty đã triển khai dự án KCN – ĐT và sân Golf Châu Đức một cách thuận tiện, đồng thời thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về thuế, tham gia các hoạt động xã hội từ thiện, quan hệ cộng đồng, góp phần vào sự phát triển chung của tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

– ***Xí nghiệp Golf Châu Đức***

Xí nghiệp Golf Châu Đức là đơn vị trực thuộc Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức, tham mưu cho Ban Tổng giám đốc xây dựng định hướng phát triển dài hạn về hoạt động kinh doanh và vận hành khai thác dự án sân golf Châu Đức. Bên cạnh đó, Xí nghiệp này còn triển khai thực hiện hoạt động kinh doanh và cung cấp các sản phẩm/dịch vụ chăm sóc khách hàng tại sân golf Châu Đức, chịu trách nhiệm quản lý vận hành sân golf Châu Đức sau đầu tư xây dựng.

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ Chức Phát Hành



Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

Sonadezi Châu Đức thiết lập cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý phù hợp với đặc điểm tình hình kinh doanh theo mô hình công ty cổ phần trên cơ sở tuân thủ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, tuân thủ quy định của Luật doanh nghiệp và quy định của pháp luật có liên quan.

Tổ chức bộ máy quản lý hiện tại của Công ty bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị
- Ban kiểm soát
- Tổng Giám đốc
- Ban Kiểm toán nội bộ
- Các Khối chức năng.

4.1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền có quyết định cao nhất của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Hoạt động của Công ty.

Đại hội đồng cổ đông có quyền bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế thành viên Hội đồng quản trị, thông qua các báo cáo của Công ty (bao gồm báo cáo tài chính, báo cáo của Hội đồng quản trị, ...); thông qua kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công ty; bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty, quyết định mức cổ tức thanh toán hàng năm, lựa chọn công ty kiểm toán; và các quyền khác theo các quy định cụ thể trong Điều lệ Hoạt động của Công ty.

4.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định pháp luật, Điều lệ và các quy định nội bộ của Công ty, đối xử bình đẳng đối với tất cả cổ đông và tôn trọng lợi ích của người có quyền lợi liên quan đến Công ty.

Hội đồng Quản trị có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng Quản trị do Pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị nội bộ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định Hội đồng Quản trị của Công ty bao gồm: 07 Thành viên, mỗi nhiệm kỳ của từng Thành viên là 05 năm. Chủ tịch Hội đồng Quản trị do Hội đồng Quản trị bầu ra.

Hội đồng quản trị hiện tại của Công ty bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT
Ông Phan Đình Thám	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên HĐQT
Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên độc lập HĐQT

4.3. Ban kiểm soát

Ban kiểm soát ("BKS") là cơ quan trực thuộc ĐHĐCĐ do ĐHĐCĐ bầu ra. Vai trò của BKS là đảm bảo quyền lợi của cổ đông và giám sát các hoạt động của Công ty. BKS của Công ty hiện tại gồm ba (03) thành viên, hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty.

BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện các nhiệm vụ được giao, bao gồm:

- Kiểm tra sổ sách kế toán và các báo cáo tài chính của Công ty, kiểm tra tính hợp lý hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;
- Trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của HĐQT và Ban Giám đốc;
- Yêu cầu HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết

Ban kiểm soát hiện tại của Công ty bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Bà Phạm Thị Kim Hoà	Trưởng ban BKS
Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên BKS
Ông Lê Đức Thuận	Thành viên BKS

4.4. Ban Tổng giám đốc

Ban Điều hành của Công ty gồm 01 Tổng giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc. Ban Tổng giám đốc hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản, vận hành, kinh doanh và tài chính.

Ban Điều hành của Công ty gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc

4.5. Ban Kiểm toán nội bộ

Được thành lập bởi Hội đồng quản trị Công ty, có chức năng kiểm tra, đánh giá, giám sát tính đầy đủ, thích hợp và tính hữu hiệu của kiểm soát nội bộ. Ban kiểm toán nội bộ phát hiện và phòng ngừa rủi ro, đưa ra các khuyến nghị, tư vấn độc lập khách quan, nhằm tạo thêm giá trị và hoàn thiện các hoạt động, hệ thống quản lý, điều hành của Công ty.

4.6. Các phòng, ban chức năng

Cơ cấu tổ chức các phòng ban hiện nay bao gồm 08 Phòng ban chuyên môn, 02 đơn vị trực thuộc có nhiệm vụ tham mưu cho Ban Điều hành về quản lý chỉ đạo trong lĩnh vực phụ trách, triển khai, cụ thể hóa công việc theo chỉ đạo của Ban Giám đốc Công ty trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

❖ ***Xí nghiệp Đô thị Châu Đức***

Xí nghiệp Đô thị Châu Đức là đơn vị chịu sự quản lý, chỉ đạo trực tiếp và toàn diện của Ban Tổng Giám đốc về tổ chức và hoạt động. Xí nghiệp KĐT Châu Đức được giao thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng, tham mưu cho lãnh đạo từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến kết thúc xây dựng, đưa dự án KĐT Châu Đức vào khai thác sử dụng bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật.

❖ ***Ban Quản lý dự án Khu Công nghiệp (KCN) Châu Đức***

Ban Quản lý dự án KCN Châu Đức chịu sự quản lý, chỉ đạo trực tiếp và toàn diện của Ban Tổng Giám đốc về tổ chức và hoạt động của Ban Quản lý dự án. Ban Quản lý dự án Khu công nghiệp Châu Đức được giao thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng, tham mưu cho lãnh đạo từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến kết thúc xây dựng, đưa dự án KCN Châu Đức vào khai thác sử dụng bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật.

❖ ***Ban Quản lý dự án sân Golf Châu Đức***

Ban quản lý dự án sân Golf Châu Đức chịu sự quản lý, chỉ đạo trực tiếp của Ban Tổng Giám đốc. Ban Quản lý dự án sân Golf Châu Đức được giao thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng, tham mưu cho lãnh đạo từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến kết thúc xây dựng, đưa dự án sân Golf Châu Đức vào khai thác sử dụng bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật.

❖ ***Phòng Đất đai***

Phòng Đất đai là phòng chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng Giám đốc, có chức năng tham mưu và tổ chức thực hiện công tác quản lý đất đai đối với các dự án được phân công.

❖ ***Phòng Kinh doanh***

Phòng Kinh doanh là Phòng chuyên môn nghiệp vụ trong tổ chức của Công ty, trực thuộc Ban Tổng Giám Đốc Công ty, có chức năng tham mưu và tổ chức thực hiện các công tác sau:

- Phát triển các dự án, chương trình kinh doanh của Công ty;

- Tham mưu, đề xuất ý kiến về các vấn đề liên quan đến hệ thống mạng, các thiết bị phần cứng, sử dụng phần mềm bản quyền, website, hệ thống email, ERP;
- Công tác tiếp thị và kinh doanh đối với đất công nghiệp, nhà xưởng và các dịch vụ hạ tầng đi kèm;
- Công tác tiếp thị, bán và cho thuê sản phẩm nhà ở;
- Công tác chăm sóc khách hàng và theo dõi thực hiện các cam kết sau khi bán hàng.
- Công tác báo cáo, kế hoạch về các chương trình kinh doanh của Công ty.

❖ ***Phòng Tài chính Kế toán***

Phòng Tài chính Kế toán là phòng chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng Giám đốc, có chức năng tham mưu, tổ chức thực hiện, hướng dẫn và kiểm tra công tác kế toán của Công ty.
Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc xây dựng định hướng phát triển trung và dài hạn của Công ty, xây dựng chiến lược, kế hoạch hàng năm, đề xuất các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tham mưu cho Bản Tổng Giám đốc trong việc huy động, quản lý và sử dụng có hiệu quả các nguồn vốn.

❖ ***Phòng Hành chính Nhân sự***

Phòng Hành chính – Nhân sự là phòng chuyên môn, nghiệp vụ trực thuộc Ban Tổng Giám đốc, có chức năng tham mưu, tổ chức thực hiện, hướng dẫn và kiểm tra công tác quản trị hành chính – nhân sự của toàn Công ty.

❖ ***Phòng kế hoạch tổng hợp***

Là Phòng chuyên môn nghiệp vụ trong tổ chức của Công ty, trực thuộc Ban Tổng Giám Đốc Công ty, có chức năng tham mưu và tổ chức thực hiện các công tác Tổng hợp, lập các báo cáo – kế hoạch định kỳ và bất thường; Công tác quản trị Công ty, công bố thông tin theo Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và theo quy định hiện hành; Kiểm soát tiến độ, đánh giá kết quả thực hiện các Quyết định, kế hoạch đã đề ra; và Công tác Thư ký Hội đồng Quản trị.

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Phát Hành, những công ty mà Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.

5.1. Danh sách công ty mẹ hoặc những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối cổ phần đối với Tổ Chức Phát Hành

Tổng CTCP Phát triển Khu công nghiệp (SNZ)

Năm thành lập: 1990

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 3600335363 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký lần đầu ngày 01/07/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 06/5/2021.

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P. An Bình, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Vốn điều lệ đăng ký: 3.765.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Ba nghìn bảy trăm sáu mươi lăm nghìn tỷ đồng)*

Vốn điều lệ thực góp: 3.765.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Ba nghìn bảy trăm sáu mươi lăm nghìn tỷ đồng)*

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản. Mã ngành: 6810

Vốn góp tại SZC tại thời điểm 30/09/2023: 562.080.000.000 đồng (theo Báo cáo tài chính quý III/2023 của Công ty)

Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại SZC tại thời điểm 30/09/2023: 46,84%

Tỷ lệ biểu quyết tại SZC tại thời điểm 30/09/2023: 57,72% (*)

(*) Tổng Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp nắm giữ gián tiếp quyền biểu quyết tại SZC thông qua một số công ty con khác bao gồm: Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai (nắm giữ 0,7% cổ phần tại SZC); Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai (nắm giữ 0,1% cổ phần tại SZC); Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành (nắm giữ 10,08% cổ phần tại SZC). Vì vậy, tổng tỷ lệ quyền biểu quyết gián tiếp thông qua các công ty con của SNZ là 10,88%, tỷ lệ quyền biểu quyết trực tiếp là 46,84%. Tổng tỷ lệ biểu quyết của SNZ tại SZC = Tỷ lệ quyền biểu quyết gián tiếp + Tỷ lệ quyền biểu quyết trực tiếp = 57,72%.

5.2. Danh sách công ty con hoặc những công ty mà Tổ Chức Phát Hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

Trong vòng 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại, Công ty không có công ty con, công ty liên doanh liên kết, hoặc các công ty mà SZC đang nắm giữ quyền kiểm soát, căn cứ theo BCTC năm 2021 và 2022 đã được kiểm toán của Công ty.

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành

6.1. Thông tin về các đợt tăng vốn kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức công ty cổ phần đến nay:

Công Ty Cổ Phần Sonadezi Châu Đức hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 26/06/2007 với mức vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 110.000.000.000 đồng, và trải qua 03 lần tăng vốn điều lệ. Công ty đã thực hiện các đợt tăng vốn điều lệ nhằm mục đích mở rộng hoạt động kinh doanh, chi tiết như sau:

Thời điểm tăng vốn	Vốn điều lệ thực góp sau phát hành *(đồng)*	Giá trị vốn tăng thêm *(đồng)*	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
2007	110.000.000.000		Vốn thành lập công ty	Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai	Không có
10/2007	700.000.000.000	590.000.000.000	Phát hành cổ phần ra công chúng	Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai	Không có
2015	1.000.000.000.000	300.000.000.000	Phát hành cổ phần riêng lẻ	UBCKNN; Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai	Không có
2023	1.199.999.610.000	199.999.610.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	UBCKNN; Sở KH&ĐT tỉnh Đồng Nai	Không có

Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

6.1.1 Tăng vốn lần 1

Năm 2007 tăng vốn từ 110 tỷ đồng lên 700 tỷ đồng thông qua việc phát hành cho cổ đông hiện hữu

Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu:	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
Căn cứ phát hành:	Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên ngày 15/09/2007 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/SZC/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/4/2010
Vốn điều lệ trước phát hành:	110.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	700.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	59.000.000 cổ phiếu

Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Do chưa nắm rõ được hết các quy định về lĩnh vực chứng khoán trong giai đoạn đầu thành lập và hoạt động, Công ty chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật trong đợt phát hành ra công chúng này. Theo đó, ngày 11/09/2009, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã có quyết định số 589/QĐ-UBCK về việc xử phạt hành chính trong lĩnh vực chứng khoán và thị trường chứng khoán đối với Công ty. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã nghiêm chỉnh chấp hành quyết định.

6.1.2 Tăng vốn lần 2

Năm 2015 tăng vốn từ 700 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phần riêng lẻ

Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước; Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
Căn cứ phát hành:	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 147/QĐ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 25/11/2014. - Quyết định của HĐQT số 147/QĐ-SZC-HĐQT ngày 25/11/2014. - Công văn số 7045/UBCK-QLPH ngày 22/12/2014 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ.
Vốn điều lệ trước phát hành:	700.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	1.000.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	30.000.000 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn:	Phát hành cổ phiếu riêng lẻ

6.1.3 Tăng vốn lần 3

Năm 2023 tăng vốn từ 1.000 tỷ đồng lên 1.199 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

Cơ quan chấp thuận phát hành cổ phiếu:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
Căn cứ phát hành:	- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2023. - Công văn số 3441/UBCK-QLCB ngày 07/06/2023 của UBCKNN về việc đã nhận được tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu trả cổ tức. - Công văn số 5067/UBCK-QLCB ngày 28/07/2023 của UBCKNN về việc đã nhận được tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức.
Vốn điều lệ trước phát hành:	1.000.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	1.199.999.610.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	19.999.961 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn:	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

6.2. Thông tin về các đợt giảm vốn kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức công ty cổ phần đến hiện nay: Không có

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ Chức Phát Hành tại doanh nghiệp khác

Từ năm 2021 đến nay, SZC không thực hiện bất cứ khoản góp vốn hoặc thoái vốn nào có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Tổ Chức Phát Hành tại thời điểm thực hiện.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông

Bảng 2. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 07/07/2023

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
I	**Cổ đông trong nước**	**7.866**	**116.259.704**	**96,88%**
1.1	Tổ chức	42	90.961.460	75,80%
1.2	Cá nhân	7.824	25.298.244	21,08%
II	**Cổ đông nước ngoài**	**78**	**3.740.257**	**3,12%**
	Tổ chức	15	3.547.322	2,96%
	Cá nhân	63	192.925	0,16%
III	**Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ**	**0**	**0**	**0**
	TỔNG CỘNG	**7.944**	**119.999.961**	**100%**

Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 07/07/2023 của Sonadezi Châu Đức

8.2. Cổ phiếu ưu đãi

Sonadezi Châu Đức không có cổ phiếu ưu đãi.

8.3. Các loại chứng khoán khác

Bảng 3: Bảng tổng hợp về trái phiếu đang lưu hành của Công ty

Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Giá trị phát hành theo mệnh giá (tỷ đồng)	Giá trị đang lưu hành (tỷ đồng)	Kỳ trả lãi
SZCH2126001	05 năm	08/01/2021	08/01/2026	• Lãi suất cố định trong 2 năm đầu tiên là: 7,7%/năm • Lãi suất năm thứ 3 trở đi bằng Lãi suất tham chiếu (*) + 2,0%/năm	500	300	3 tháng

Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tổng hợp

(*) Lãi suất tham chiếu là trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng bằng VND của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VCB), Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank), Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank). Đồng thời, Lãi suất sẽ được điều chỉnh 3 tháng 1 lần.

Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu SZCH2126001 được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 4: Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ

Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán
	Triệu VND	*Triệu VND*	*Triệu VND*	*Triệu VND*
10/01/2022	9.916	9.916	100.000	100.000
07/04/2022	7.426	7.426	-	-
07/07/2022	7.679	7.679	-	-
10/10/2022	7.763	7.763	-	-
09/01/2023	7.848	7.848	100.000	100.000
10/04/2023	7.031	7.031	-	-
10/07/2023	6.957	6.957		

Nguồn: Báo cáo tài chính Quý III năm 2023 của Sonadezi Châu Đức

Bảng 5: Tình hình sử dụng vốn, tiến độ giải ngân của trái phiếu trong kỳ cho mục đích sử dụng vốn để đầu tư chương trình, dự án và cơ cấu lại nguồn vốn

Dự án sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế thực hiện	
	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân (triệu VND)	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân (triệu VND)
Đầu tư dự án Khu Đô thị Châu Đức	08/01/2021-08/11/2023	500.000	08/01/2021-30/06/2023	361.330
Số vốn chưa sử dụng đến 30/06/2023 là: 138.669.605.677 VND				

Nguồn: Báo cáo tài chính bán niên năm 2023 đã được soát xét của Sonadezi Châu Đức

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SZC như sau:

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ Chức Phát Hành theo quy định pháp luật: SZC đã thực hiện thủ tục

thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định tại 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. Căn cứ theo Công văn số 2813/UBCK-PTTT ngày 19/05/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại SZC hiện nay là 20% vốn điều lệ.

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ Chức Phát Hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: 20% (theo Điều 6 Điều lệ Công ty & Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2023 của Công ty).
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ Chức Phát Hành tại ngày 07/07/2023: 3,12%

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức là nhà đầu tư xây dựng có năng lực, kinh nghiệm và tiềm lực tài chính trong lĩnh vực đầu tư phát triển khu công nghiệp. Là doanh nghiệp bất động sản khu công nghiệp, thành viên của Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp (Sonadezi). Công ty đã và đang kiến tạo – xây dựng một vùng đất rộng 2.287 ha tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, thành một khu phức hợp công nghiệp – đô thị - sân Golf năng động và hiện đại. Công ty đang triển khai kinh doanh bất động sản công nghiệp, dân dụng và các dịch vụ liên quan khác. Một số dự án mà Công ty đang triển khai cụ thể như sau: Dự án Khu công nghiệp Châu Đức, Dự án Khu Đô thị & Sân Golf Châu Đức và Dự án BOT đường 768.

10.1.1 Các dự án của Công ty

10.1.1.1 Dự án Khu đô thị Châu Đức

- **Thông tin dự án:** Là điểm sáng tại Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, gắn liền với Khu Công nghiệp Châu Đức, Khu Đô thị Châu Đức được triển khai từ năm 2007.
- **Vị trí:** Thuộc địa bàn xã Nghĩa Thành, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, xã Sông Xoài, xã Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
- **Tiến độ dự án:**

  - ***Khu đô thị Phía bắc:***

    - Ngày 24/01/2022 Hội đồng quản trị Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã ban hành Quyết định số 33/QĐ-SZC-BOLKĐT phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu đô thị Châu Đức với tổng mức đầu tư dự án là 8.116.982.922.047 đồng với quy mô dự án khoảng 498ha.

    - Đến nay, Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã thực hiện công tác phê duyệt dự án đầu tư, triển khai thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật đợt 1 và san ủi mặt bằng dự án. Giá trị đã đầu tư khoảng 49 tỷ đồng (chưa tính tiền bồi thường và đóng tiền sử dụng đất).

  - ***Dự án Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước***

    Dự án KDC Sonadezi Hữu Phước được UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu chấp thuận đầu tư tại Quyết định số 1607/QĐ-UBND ngày 16/6/2020 với quy mô diện tích 40,5 ha được chia làm 2 giai đoạn

    - Giai đoạn 1: Quy mô 25,2 ha.
    - Giai đoạn 2: Quy mô 15,3 ha.

    Ngày 10/08/2020, Hội đồng quản trị Công ty CP Sonadezi Châu Đức ban hành Quyết định số 449/QĐ-SZC-BQLKĐT về việc phê duyệt điều chỉnh dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước với tổng mức đầu tư điều chỉnh dự án là: 422.902.907.609 đồng.

    Đến nay, Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt tương ứng với diện tích đã hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và phần diện tích đã được giao đất.

Để có thể triển khai kinh doanh, Công ty CP Sonadezi Châu Đức tiếp tục thực hiện các dự án xây dựng nhà thô trên khu đất đã xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật của dự án KDC Sonadezi Hữu Phước, cụ thể như sau:

- Đối với các lô đất mặt tiền đường trục chính Hội Bài – Châu Pha- Đá Bạc: Công ty lập, phê duyệt và triển khai dự án "Nhà nhà liên kế tuyến phố thương mại (Shophouse) – KDC Sonadezi Hữu Phước", đầu tư xây dựng 164 căn nhà thô.
- Đối với các lộ đất xây dựng nhà ở còn lại – Giai đoạn 1 dự án KDC Sonadezi Hữu Phước (Khoảng 25,2 ha): Công ty kinh doanh theo dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng KDC Sonadezi Hữu Phước đã được phê duyệt. Hiện nay, Công ty đang thực hiện lập dự án đầu tư, thiết kế nhà mẫu để phối hợp với các khách hàng thực hiện hợp tác góp vốn xây dựng nhà ở theo quy định.
- Đối với các lô đất nhà ở thuộc giai đoạn 2 dự án KDC Sonadezi Hữu Phước (Khoảng 15,3 ha): Công ty hoàn tất việc lập dự án đầu tư Dự án Nhà ở liền kế giai đoạn 2 – KDC Sonadezi Hữu Phước để triển khai xây dựng 244 căn nhà ở liền kế theo hình thức hợp tác đầu tư. Ngày 20/12/2022 Hội đồng quản trị Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Nhà ở liền kề giai đoạn 2 – KDC Sonadezi Hữu Phước.

10.1.1.2 Dự án Khu công nghiệp Châu Đức

❖ **Thông tin dự án:** Khu công nghiệp Châu Đức bắt đầu xây dựng từ năm 2007 với quy mô 1.556,14 ha. Dự án dự kiến thu hút 80 nghìn lao động, kỳ vọng trở thành tâm điểm thu hút đầu tư trong thời gian tới để tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế, xã hội của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

❖ **Vị trí:** Thuộc địa bàn xã Nghĩa Thành, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, xã Sông Xoài, xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

❖ **Tiến độ dự án:**

- ***Công tác thiết kế BVTC***

- Hoàn tất thiết kế Bản vẽ thi công – Đầu tư xây dựng (BVTC-DTXD) các hạng mục hạ tầng kỹ thuật phần còn lại khoảng (276ha), nhằm chủ động đáp ứng theo tiến độ thu hút đầu tư và nhu cầu khách hàng.

- Phối hợp Đơn vị thành viên triển khai khảo sát, thiết kế BVTC-DTXD đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước, thoát nước thải, các hạng mục hạ tầng phần còn lại (thị xã Phú Mỹ).

- Hoàn tất thiết kế Bản vẽ thi công Module 03 Trạm xử lý nước thải tập trung Số 02.

- ***Công tác chăm sóc khách hàng***

- Phối hợp, hỗ trợ Nhà đầu tư thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận đầu tư, cấp điện, thông tin, lắp đặt đồng hồ nước, đấu nối thoát nước thải, thoát nước mưa, theo dõi và hướng dẫn, giám sát công tác thi công xây dựng các khách hàng theo đúng quy định quản lý xây dựng KCN. Tổng số dự án được cấp giấy chứng nhận đầu tư vào KCN: 88 dự án, trong đó có 41 dự án đang hoạt động, 18 dự án đang xây dựng hoặc vận hành thử.

- ***Công tác triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật***

- Công tác san nền: Lũy kế từ đầu dự án đến 08/2023 là 890 ha.
- Hệ thống đường giao thông và thoát nước mưa, kênh thoát nước, dò mìn

  + Đường giao thông & hệ thống thoát nước mưa: Lũy kế từ đầu dự án đến 08/2023 là **41** km

  + Kênh, mương thoát nước: Lũy kế từ đầu dự án đến 08/2023 là **7,44** km
- Hệ thống cấp nước: Lũy kế từ đầu dự án đến 08/2023 là 27,15 km
- Hệ thống thoát nước thải: Lũy kế từ đầu dự án đến 08/2023 là **30,57** km

- Nhà máy xử lý nước thải: Hoàn tất đưa vào sử dụng trạm xử lý nước thải tập trung số 02 KCN Châu Đức – Module 02: công suất 4.500 m^3/ngày.đêm. Hồ ứng phó sự cố môi trường công suất 33.000 m^3/ ngày.đêm.
- Hệ thống chiếu sáng đèn đường: Lũy kế từ đầu dự án đến 08/2023 là **23,9** km.
- Cây xanh: Lũy kế từ đầu dự án đến 08/2023 là **29,5** km.
- 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.
- 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.

10.1.1.3 Dự án Sân Golf Châu Đức

❖ **Thông tin dự án:**

- Tên dự án: Sân Golf Châu Đức. Thuộc dự án Khu công nghiệp – Đô thị & sân Golf Châu Đức 2.287,55 ha
- Quy mô:

- Diện tích: 152 ha
- Sân Golf 36 lỗ gồm Sân Golf Resort 18 lỗ và Sân Golf Tournament 18 lỗ và Các hạng mục phụ trợ cho sân Golf như Nhà câu lạc bộ, Khu bảo dưỡng, nhà tập đánh Golf...
- Sân Golf Châu Đức được thiết kế đạt tiêu chuẩn thi đấu quốc tế PGA.

❖ **Vị trí:** Xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

❖ **Tiến độ dự án:**

- ***Công tác đất đai***

- Tổng chi phí đã thanh toán tới thời điểm báo cáo cho công tác bồi thường khoảng 112,44 tỷ đồng (khoảng 152,03 ha).
- Đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Sân Golf Châu Đức khoảng 124,08 ha (bao gồm diện tích Sân golf Resort 77,56 ha).

- ***Công tác chuẩn bị đầu tư***

- Đã được Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy phép xây dựng công trình Sân golf Resort-18 lỗ.
- Đã được Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy phép xây dựng công trình Nhà Câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ.
- Hoàn tất hồ sơ thiết kế kỹ thuật Sân Golf Tournament-18 lỗ để trình Bộ Xây dựng thẩm định.
- Hoàn tất thẩm định thiết kế phòng cháy chữa cháy Nhà câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ.
- Hoàn tất các thủ tục lựa chọn nhà thầu cho gói thầu của công trình Sân Golf Resort 18 lỗ.

- ***Về công tác thi công xây dựng***

- Hoàn tất thi công xây dựng toàn bộ các gói thầu của Sân Golf Resort-18 lỗ.
- Hoàn tất thi công xây dựng toàn bộ các gói thầu của Nhà câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ.

- Đã được Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu nạn cứu hộ thuộc Công an Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu nghiệm thu về Phòng cháy và chữa cháy của Nhà câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ.

- ***Công tác vay vốn đầu tư dự án***

- Hoàn tất các thủ tục vay vốn và ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng BIDV Đồng Nai để vay vốn đầu tư xây dựng Sân Golf Châu Đức Giai đoạn 1.

- Thực hiện các thủ tục giải ngân vốn đầu tư xây dựng cơ bản cho các gói thầu thi công của Sân Golf Resort, Nhà câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ.

- ***Công tác vận hành***

- Công ty đã đưa sân Golf Sonadezi Châu Đức giai đoạn 1 vào vận hành khai thác từ tháng 03/2022.

- ***Công tác khác***

- Liên hệ, tìm kiếm các Đơn vị quản lý vận hành Sân golf để cùng hợp tác vận hành Sân Golf Châu Đức.

- Tính toán, xây dựng phương án vận hành kinh doanh cho Sân Golf Châu Đức.

10.1.1.4 Dự án BOT đường 768

❖ **Thông tin dự án**

- Tên dự án: Đầu tư đường 768 theo hình thức hợp đồng Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao (BOT) trong nước.
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
- Tổ chức tư vấn lập dự án:
  - Đơn vị tư vấn kiểm định, khảo sát bước lập thiết kế cơ sở: Liên danh Công ty cổ phần tư vấn Xây dựng & Giao thông vận tải Vinam và Trung Tâm ứng dụng Khoa học Công nghệ Giao thông vận tải;
  - Đơn vị tư vấn lập thiết kế cơ sở và thuyết minh dự án đầu tư: Viện Công nghệ Xây dựng Cầu đường phía Nam.
- Mục tiêu chính của dự án:
  - Dự án được triển khai nhằm tạo bước đột phá trong việc tạo dựng trục giao thông huyết mạch trong hệ thống giao thông huyện Vĩnh Cửu cũng như tạo trục giao thông kết nối với các địa phương lân cận như Tp. Biên Hòa, tỉnh Bình Dương có tốc độ phát triển kinh tế cao hơn nhằm tạo điều kiện, thúc đẩy sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo định hướng tăng tỷ lệ công nghiệp, dịch vụ- nông, lâm nghiệp, qua đó tăng tốc độ phát triển kinh tế của địa phương, từng bước nâng cao đời sống nhân dân.
- Mục tiêu cụ thể:

  Đầu tư mở rộng tuyến đường ĐT.768, đường Đồng Khởi, đường Nhà máy nước Thiện Tân hiện hữu; Mở mới đường 768B, đường song hành nhà máy nước Thiện Tân và đường dẫn vào cầu Thủ Biên theo quy hoạch giao thông vận tải tỉnh Đồng Nai đến năm 2010 và định hướng đến năm 2020 được phê duyệt tại quyết định số 3807/QĐ-UBND ngày 05/11/2007 và Quyết định số 1174/QĐ-UBND ngày 27/4/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Địa điểm xây dựng: Thành phố Biên Hòa và huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai.
- Phạm vi dự án: Tổng chiều dài 48,166Km; trong đó:

- Cải tạo mở rộng Đường 768 từ Ngã ba Gạc Nai đến đường dẫn vào cầu Thủ Biên, chiều dài 16,824Km.
  + Điểm đầu: tại ngã 3 Gạc Nai – Lý trình Km3+978,00 của đường 768;
  + Điểm cuối: đường vào cầu Thủ Biên – Lý trình Km20+802 của đường 768.
- Xây mới Đường dẫn vào cầu Thủ Biên – phía tỉnh Đồng Nai: Công trình bao gồm một phần đường 768 chui dưới cầu dài khoảng 540m; Điểm đầu tiếp nối với phần cải tạo mở rộng đường 768 tại lý trình Km20+802; điểm cuối tại lý trình Km21+342 và phần đường dẫn lên cầu Thủ Biên dài khoảng 324m.
- Xây mới Đường 768B, chiều dài 11,592Km
  + Điểm đầu: lý trình Km6+51 của đường 768;
  + Điểm cuối: lý trình Km3+239 của đường Song hành NMN Thiện Tân
- Xây dựng mới Đường song hành Nhà máy nước Thiện Tân, chiều dài 6,392Km
  + Điểm đầu: tại lý trình Km19+30,10 của đường 768
  + Điểm cuối: giao với Quốc lộ 1 tại lý trình khoảng Km14+287 của Quốc lộ 1
- Quản lý, vận hành đường Nhà máy nước Thiện Tân hiện hữu, chiều dài 6,325km:
  + Điểm đầu: tại lý trình Km 18+987 của đường 768
  + Điểm cuối: giao với Quốc lộ 1 tại lý trình khoảng Km14+287 của Quốc lộ 1
- Đầu tư, cải tạo đường Đồng Khởi đoạn từ ngã tư Tân Phong đến đường 768, chiều dài 6,169km:
  + Điểm đầu: tại lý trình 9+487 của đường Nguyễn Ái Quốc;
  + Điểm cuối: tại lý trình 13+495,09 của Đường 768.

• Quy mô công trình BOT

- Qui mô, tiêu chuẩn kỹ thuật cơ bản của dự án:
  + Cấp đường: cấp IV đồng bằng. Theo Tiêu chuẩn Việt Nam 4054: 2005 Đường ô tô – Yêu cầu thiết kế.
  + Vận tốc thiết kế: 60km/. Một số đoạn cong vận tốc 40km/h để hạn chế giải phóng mặt bằng
  + Quy mô xây dựng công trình cầu: cầu thiết kế vĩnh cửu. Tần suất lũ thiết kế P = 5% đối với cầu có thông thuyền và P = 1% đối với cầu không thông thuyền. Tải trọng thiết kế hoạt tải HL-93 theo tiêu chuẩn 22TCN 272-05.
- Quy mô công trình đường
  + Đường 768 đoạn từ Ngã 3 Gạc Nai đến đường dẫn vào cầu Thủ Biên dài 16,824km gồm 3 đoạn như sau:

    Đoạn 1: Đoạn từ ngã ba Gạc Nai (Km3+978,00) đến ngã tư đường vào nhà máy xi măng Bửu Long (Km6+58,74). Chiều rộng nền đường 24m bao gồm chiều rộng mặt đường 14m, lề đường 2 x 5m

    Đoạn 2: Đoạn từ ngã tư đường vào nhà máy xi măng Bửu Long (Km6+58,74) đến đường vào nhà máy nước Thiện Tân (Km18+987). Chiều rộng nền đường 10,5m bao gồm chiều rộng mặt đường 7,5m, lề đường 2 x 1,5m.
    Đoạn 3: Đoạn từ đường vào nhà máy nước Thiện Tân (Km18+987) đến đường dẫn vào cầu Thủ Biên (Km20+802,12). Chiều rộng nền đường 24m bao gồm chiều rộng mặt đường 14m, lề đường 2 x 5m

+ Đường dẫn vào cầu Thủ Biên – phía tỉnh Đồng Nai: Công trình bao gồm một phần đường 768 chui dưới cầu dài khoảng 540m; Điểm đầu tiếp nối với phần cải tạo mở rộng đường 768 tại lý trình Km20+802; điểm cuối tại lý trình Km21+342. Phần đường dẫn lên cầu Thủ Biên dài khoảng 324m. Chiều rộng nền đường 18m bao gồm phần xe cơ giới 14m, phần lề nhựa 2x1,5m, lề đất 2 x 1,5m
+ Đường 768B, chiều dài 11,592km. Chiều rộng nền đường 30m bao gồm chiều rộng mặt đường 14m, lề đường 2 x 5m
+ Đường song hành NMN Thiện Tân, chiều dài 6,392km. Chiều rộng nền đường 10,5m bao gồm chiều rộng mặt đường 7,5m, lề đường 2 x 1,5m
+ Quản lý, vận hành đường NMN Thiện Tân, chiều dài 6,325km, chiều rộng nền đường 10,5m bao gồm chiều rộng mặt đường 6m và lề đường 2 x 1,5m
+ Đầu tư cải tạo đường Đồng Khởi đoạn từ ngã tư Tân Phong đến đường 768, chiều dài 6,169km. Trong đó:

  Đoạn từ Ngã tư Tân Phong đế ngã ba Thiết Giáp. Chiều rộng nền đường: 31m bao gồm Phần xe cơ giới 2x10m, dải phân cách 2m, vỉa hè trái 4m, vỉa hè phải 5m, vỉa hè lát gạch, trồng cây xanh, hệ thống chiếu sáng hoàn chỉnh

  Đoạn từ ngã ba Thiết giáp đến đường 768. Chiều rộng nền đường 15m bao gồm Phần xe cơ giới 12m, lề đường 1,5mx2.

- Phần cầu
  + Cầu Km2+712,35 trên đường 768B: Cầu 1 nhịp, chiều dài cầu 24,64m, bề rộng mặt cầu 14m (4 làn xe), lề bộ hành 2,25m.
  + Cầu Rạch Tôm phải tuyến trên đường 768: Cầu 1 nhịp, chiều dài cầu 18,7m, bề rộng mặt cầu 7m, lề bộ hành 1,0m.
  + Cầu Rạch Đông trái tuyến trên đường 768: Cầu 3 nhịp, chiều dài cầu 73,72m, bề rộng mặt cầu 7m, lề bộ hành 1,0m.
  + Cầu Ông Hường trên đường 768 tại lý trình Km14+947 đầu tư nâng cấp đảm bảo khổ cầu và tải trọng thiết kế
  + Cầu Cây Khô trên đường 768: Trước mắt sẽ cắm biển báo cầu hẹp, khi lưu lượng xe tăng sẽ thực hiện đầu tư mở rộng khổ cầu.
- Một số hạng mục công trình khác trên tuyến: Hệ thống chiếu sáng dọc đường, Hệ thống trạm thu phí.

- Diện tích sử dụng đất: Khoảng 864,816m2.
- Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư tự quản lý dự án.
- Tổng mức đầu tư: 534,114 tỷ đồng.

❖ **Tình hình thực hiện dự án**

- Công tác lập, phê duyệt thiết kế, lựa chọn nhà thầu thi công và triển khải thi công xây dựng từ đầu dự án đến nay:
  - Đường 768 đoạn từ ngã ba Gạc Nai đến đường dẫn vào cầu Thủ Biên: đã đưa vào sử dụng tháng 02/2016;
  - Đường dẫn vào cầu Thủ Biên – Phía tỉnh Đồng Nai: đã hoàn tất đầu tư xây dựng tháng 7/2010 đưa vào sử dụng.

- Đường Đồng Khởi từ ngã tư Tân Phong đến ngã ba giao với đường 768: đã đưa vào sử dụng năm 2010.
- Đường Nhà máy nước Thiện Tân: nhận bàn giao quản lý năm 2007.
- Đường song hành Nhà máy nước Thiện Tân: Ngưng không đầu tư theo chỉ đạo của UBND Tỉnh tại văn bản số 11742/UBND-CNN ngày 18/12/2014
- Trạm thu phí 1,2a, 2b, 3a, 3b và 4: đã thực hiện xong.

- Nhà điều hành dự án: UBND tỉnh Đồng Nai đã chấp thuận điều chỉnh vị trí và quy mô xây dựng của Nhà điều hành của dự án BOT đường 768 tại văn bản số 834/UBND-CNN ngày 21/01/2019. Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai đã ngưng không thẩm định hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án dự án BOT đường768 điều chỉnh (trong đó có hồ sơ xây dựng Nhà điều hành). Hiện đang dụng nhà văn phòng (cấp 4) hiện hữu gần trạm thu phí 4a trên đường Nhà máy nước Thiện Tân làm Nhà điều hành trung tâm đặt hệ thống thiết bị máy chủ trung tâm phục vụ cho việc vận hành thu phí tự động không dừng của Dự án. Trong tương lai tuỳ thuộc vào nhu cầu sử dụng thực tế của dự án sẽ thực hiện nâng cấp, cải tạo hoặc xây mới Nhà điều hành này.

- Dự án BOT đường 768: hiện Công ty đang hoàn thiện hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án để trình Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tỉnh Đồng Nai xem xét thẩm định phê duyệt.

10.1.2 Trình độ công nghệ

Do đặc thù hoạt động kinh doanh nên trình độ công nghệ của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tập trung chủ yếu vào con người. Công ty luôn chú trọng đào tạo các cán bộ giỏi nghiệp vụ chuyên môn để cùng phối hợp giám sát thi công tại công trình, có kinh nghiệm quản trị và các quy trình đã được Công ty qui định để đảm bảo việc quản trị chất lượng được đồng bộ và duy trì thực hiện xuyên suốt.

Công ty đang sử dụng Fast Business Online, ứng dụng công nghệ thông tin cho toàn bộ hệ thống quản lý sản xuất kinh doanh vào một hệ thống duy nhất, có thể tự động hoá các quy trình quản lý. Mọi hoạt động của doanh nghiệp, từ quản lý dự án, quản lý tài chính đến việc bán hàng, tiếp thị sản phẩm, trao đổi với các đối tác, với khách hàng đều được thực hiện trên một hệ thống duy nhất.

Bên cạnh đó, là thành viên của Tổng Công ty Sonadezi và có cổ đông lớn Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành (SZL), cho nên Công ty Sonadezi Châu Đức được hỗ trợ rất nhiều trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp. Công ty luôn quan tâm chú trọng đến công tác xử lý nước thải trong khu công nghiệp, áp dụng các quy trình, hệ thống xử lý nước thải được trang bị hiện đại theo tiêu chuẩn tiên tiến nhằm bảo vệ môi trường đất, nước xung quanh khu công nghiệp. Hiện tại, Công ty đang áp dụng các phần mềm quản lý khác như Base, thư viện pháp luật để hỗ trợ và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

10.1.3 Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp của Công ty và các dịch vụ đi kèm cung cấp cho khách hàng trong khu công nghiệp của Công ty phụ thuộc vào nhiều yếu tố tác động như chủ trương phê duyệt quy hoạch dự án của các cơ quan có thẩm quyền, kế hoạch xúc tiến nguồn vốn FDI của các tỉnh, thành…Do đó, các hoạt động kinh doanh đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp của Công ty không có tính thời vụ rõ ràng.

10.1.4 Sản lượng, doanh thu lợi nhuận qua các năm

a. Cơ cấu doanh thu năm 2021, năm 2022 và 9 tháng đầu năm 2023

Bảng 6. Cơ cấu doanh thu thuần giai đoạn 2021 – 2022 và 9 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu doanh thu thuần	Năm 2021		Năm 2022		% tăng giảm	9T/2023	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT		Giá trị	%DTT
Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý	702.059	98,43	752.445	87,61	7,18	460.437	82,30
Doanh thu dịch vụ và tư vấn giám sát	1.963	0,28	1.072	0,12	(45,39)	-	-
Doanh thu hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	430	0,06	0	0,00	-	-	-
Doanh thu hoạt động thể thao Golf & Nhà hàng	0	0,00	26.932	3,14	-	34.364	6,14
Doanh thu xử lý nước thải	1.657	0,23	2.748	0,32	65,84	2.085	0,37
Doanh thu cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	1.853	0,26	1.576	0,18	(14,95)	2.289	0,41
Doanh thu cung cấp nước	4.361	0,61	6.450	0,75	47,90	4.818	0,86
Doanh thu sử dụng điện	900	0,13	498	0,06	(44,67)	494	0,09
Doanh thu nhà liên kế tuyến phố thương mại KDC Sonadezi Hữu Phước	0	0,00	67.168	7,82	-	54.885	9,81
Doanh thu khác	0	0,00	0	0,00	-	62	0,01
Tổng Doanh thu thuần	**713.223**	**100**	**858.889**	**100**	**20,42**	**559.434**	**100**

Nguồn: BCTC năm 2021, 2022 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2023 của Sonadezi Châu Đức

Bất chấp một năm khó khăn, Sonadezi Châu Đức vẫn duy trì đà tăng trưởng trong hoạt động kinh doanh, với tổng doanh thu thuần đạt hơn 858 tỷ đồng, tăng trưởng hơn 20% so với năm 2021.

Về cơ cấu doanh thu thuần, trong năm 2022, tổng doanh thu thuần của Sonadezi Châu Đức là 858.889 triệu đồng, tăng 7,18% so với năm 2021. Giai đoạn gần đây giữ vững sự ổn định với doanh thu chính đến từ hoạt động cho thuê đất và phí quản lý với tỷ trọng lần lượt là 98,43% và 87,61% doanh thu thuần trong 2021 và 2022.

Hoạt động cung cấp dịch vụ khác của Công ty chiếm tỷ trọng không đáng kể trong giai đoạn này.

Đến Quý III năm 2023, cơ cấu doanh thu thuần có sự thay đổi, trong đó, Doanh thu cho thuê đất và phí quản lý, Doanh thu nhà liên kế tuyến phố thương mại KDC Sonadezi Hữu Phước và Doanh thu hoạt động thể thao Golf & Nhà hàng là ba mảng đóng góp tỷ trọng cơ cấu doanh thu thuần lớn nhất lần lượt là 82,30%, 9,81% và 6,14%.

b. Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2021, năm 2022 và 9 tháng đầu năm 2023

Bảng 7. Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022		% tăng giảm	9T/2023	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT		Giá trị	%DTT
Cho thuê đất và phí quản lý	456.142	63,96	301.575	35,11	(33,89)	247.014	44,15

Chỉ tiêu	Năm 2021		Năm 2022		% tăng giảm	9T/2023	
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT		Giá trị	%DTT
Dịch vụ và tư vấn giám sát	405	0,06	354	0,04	(12,59)	-	-
Hoạt động Khu dịch vụ thể dục thể thao	(3.232)	(0,45)	(520)	(0,06)	(83,91)	-	-
Kinh doanh thu phí đường bộ	(2.378)	(0,33)	(6.674)	(0,78)	(180,66)	(6.984)	(1,25)
Hoạt động thể thao Golf & Nhà hàng	0	0,00	(38.329)	(4,46)	-	(27.050)	(4,84)
Xử lý nước thải	(1.101)	(0,15)	(1.170)	(0,14)	(6,27)	(152)	(0,03)
Cho thuê xưởng và phí quản lý xưởng	664	0,09	284	0,03	(57,23)	1.063	0,19
Cung cấp nước	(244)	(0,03)	80	0,01	-	167	0,03
Sử dụng điện	761	0,11	396	0,05	(47,96)	447	0,08
Nhà liên kế tuyến phố thương mại KDC Sonadezi Hữu Phước	0	0,00	53.645	6,25	-	43.109	7,71
Lợi nhuận gộp khác	0	0,00	0	0,00	0	48	0,01
Lợi nhuận gộp	**451.017**	**63,24**	**309.641**	**36,05**	**(31,35)**	**257.662**	**46,06**

Nguồn: BCTC năm 2021, 2022 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2023 của Sonadezi Châu Đức

Lợi nhuận gộp từ hoạt động cho thuê đất và phí quản lý vẫn là nguồn lợi nhuận chủ yếu của Công ty đạt hơn 300 tỷ vào năm 2022. Biên lợi nhuận gộp của năm 2021, 2022 và 9 tháng đầu năm 2023 lần lượt là 63,96%, 35,11% và 44,15%.

Hoạt động cung cấp dịch vụ khác của Công ty chiếm tỷ trọng không đáng kể trong cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty giai đoạn 2021 và 2022. Riêng 9 tháng đầu năm 2023, có sự đóng góp đáng kể lợi nhuận gộp từ hoạt động bán nhà liên kế tuyến phố thương mại tại KDC Sonadezi Hữu Phước, đạt hơn 43 tỷ đồng, chiếm 7,71% biên lợi nhuận gộp.

10.2. Tài sản thuộc sở hữu Công ty

Bảng 8. Tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2021, 31/12/2022 và 30/09/2023

Đơn vị tính: triệu đồng

Tài sản	31/12/2021			31/12/2022			30/09/2023		
	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
Tài sản cố định hữu hình	**387.763**	**80.416**	**307.349**	**771.667**	**102.819**	**668.847**	**754.851**	**109.873**	**644.977**

Nhà cửa, vật kiến trúc	372.278	71.857	300.421	459.994	75.735	384.259	443.011	64.519	378.492
Máy móc, thiết bị	991	716	276	33.741	2.433	31.307	33.860	4.139	29.721
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	11.106	5.249	5.857	33.677	8.664	25.013	33.677	11.830	21.847
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2.901	2.206	695	4.538	2.597	1.941	4.585	2.971	1.613
Tài sản cố định hữu hình khác	487	388	100	239.718	13.390	226.327	239.718	26.414	213.304
Tài sản cố định vô hình	**5.592**	**5.491**	**101**	**5.592**	**5.513**	**79**	**5.592**	**5.523**	**69**
Bất động sản đầu tư	**500.037**	**458.874**	**41.162**	**1.807.021**	**683.803**	**1.123.218**	**1.807.021**	**735.250**	**1.071.769**
Quyền sử dụng đất	185.462	176.401	9.061	185.462	176.646	8.816	185.462	176.891	8.571
Cơ sở hạ tầng	290.605	277.700	12.905	1.597.589	501.234	1.096.355	1.597.589	551.574	1.046.014
Nhà xưởng	23.970	4.773	19.196	23.970	5.923	18.047	23.970	6.785	17.184

Nguồn: BCTC năm 2021, 2022 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2023 của Sonadezi Châu Đức

Bảng 9. Danh sách một số tài sản lớn thuộc sở hữu của SZC

Đơn vị: triệu đồng

STT	Tên tài sản	Tại 31/12/2021		Tại 31/12/2022		Tại 30/09/2023	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1.	Nhà văn phòng KCN Châu Đức	10.933	5.633	10.933	5.165	10.933	4.814
2.	Bất động sản đầu tư - Khu Công nghiệp	476.067	21.966	1.783.051	1.105.171	1.783.051	1.054.586
3.	Nhà xưởng cho thuê	23.970	19.196	23.970	18.047	23.970	17.184
4.	Đường 768 (BOT)	329.839	282.860	329.839	282.860	329.839	282.860
5.	Trạm thu phí	7.840	5.622	7.840	5.622	7.840	5.622
6.	Sân Golf Resort 18 lỗ	-	-	105.800	102.643	105.800	99.469
7.	Công trình Nhà CLB và các hạng mục phụ trợ	-	-	56.031	54.630	56.031	53.229
8.	Hệ thống cấp nước Sân Golf	-	-	56.840	53.998	56.840	51.156
9.	Thảm cỏ cây xanh hố Golf	-	-	59.175	52.835	59.175	46.494

STT	Tên tài sản	Tại 31/12/2021		Tại 31/12/2022		Tại 30/09/2023	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
10.	Trạm biến áp và HTCS, HT chống sét sân golf resort 18 lỗ	-	-	28.300	26.885	28.300	25.470
11.	Xe điện phục vụ vận hành, khai thác sân Golf Resort 18 lỗ	-	-	22.570	20.152	22.570	17.734
12.	Nhà hóa chất, nhà kho, kho rác, nhà nhân viên, nhà bảo dưỡng…	-	-	17.195	16.550	17.195	15.905

Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

10.3. Thị trường hoạt động

Công ty hiện có các dự án trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Bà Rịa – Vũng Tàu.

Hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không chịu tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm hay khu vực địa lý. Theo đó, Công ty nhận định chỉ có một thị trường hoạt động theo khu vực địa lý.

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ của Công ty trong các lĩnh vực hoạt động chính

Trong năm 2022, sau khi trải qua dịch Covid-19 nền kinh tế vẫn còn gặp nhiều khó khăn khi phải chịu tác động mạnh bởi các chính sách lãi suất, lạm phát, … Cùng với hoạt động rà soát pháp lý dự án và tâm lý nhà đầu tư e ngại, ngành bất động sản Việt Nam đã chịu tác động kép một cách rất tiêu cực.

Trong bối cảnh đó, với chiến lược "quản trị thận trọng", Công ty đã khắc phục khó khăn bằng hệ thống các giải pháp điều hành linh hoạt, sáng tạo để duy trì hoạt động kinh doanh và đạt được hiệu quả tốt nhất có thể. Chiến lược kinh doanh tập trung vào thế mạnh và sản phẩm chủ lực là bất động sản khu công nghiệp, bên cạnh mở rộng mở bán khu dân cư Sonadezi Hữu Phước để đón đầu chu kỳ tăng trưởng mới của thị trường bất động sản, đã giúp Sonadezi Châu Đức gặt hái thành quả bước đầu trong năm 2022.

Ngoài ra, Sonadezi Châu Đức sẽ mở rộng tham gia đầu tư hoặc hợp tác đầu tư để phát triển quỹ đất hiện có nhằm đảm bảo phát triển bền vững trong tương lai, khi chính thức mua những quỹ đất đang đàm phán thì đảm bảo phát triển và tăng trưởng ổn định. Với quỹ đất sạch, cộng hưởng với thế mạnh thiết kế ra những sản phẩm chất lượng, tiện ích đủ đầy, Sonadezi Châu Đức tin rằng các dự án triển khai sẽ tiếp tục cung cấp cho thị trường nguồn cung giá trị, phục vụ nhu cầu ở thực tại những vị trí có tiềm năng tăng trưởng rất mạnh trong tương lai.

10.5. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 10. Các hợp đồng lớn được thực hiện hoặc đã được ký kết

Tên	Trị giá (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác	Mối quan hệ (*)	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
HĐ số 90/HĐRĐ-SZC-KD	164.708	18/08/2022	12 tháng	Thuê đất KCN	Công ty TNHH Nhà bếp	Không	Không có

Tên	Trị giá (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác	Mối quan hệ (*)	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
					Oman Việt Nam		
HĐ số 91/HĐRĐ-SZC-KD	165.674	30/09/2022	12 tháng	Thuê đất KCN	Công ty CP Công nghệ Nông sản Á Châu	Không	Không có
HĐ số 96/HĐRĐ-SZC-KD	25.145	19/04/2023	12 tháng	Thuê đất KCN	Công ty TNHH Charm Ming Global	Không	Không có
HĐ số 97/HĐRĐ-SZC-KD	167.837	24/07/2023	12 tháng	Thuê đất KCN	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp	Cổ đông lớn của Công ty	Không có
HĐ số 12/2022/HĐ-SZC-QLDAG	1.345	05/09/2022	100 ngày kể từ ngày khởi công	Thầu thi công xây dựng sân golf	Công ty Cổ phần Phát triển công viên Cây xanh & Đô thị Vũng Tàu	Không	Không có
HĐ số 01/2022/HĐ-SZC-QLDAG	4.284	21/01/2022	60 ngày kể từ ngày khởi công	Thầu thi công xây dựng sân golf	Công ty TNHH Nam An Hiền	Không	Không có
HĐ số 01/2021/HĐ-SZC-BQLKĐT	16.133	02/03/2021	120 ngày kể từ ngày khởi công	Thi công xây dựng hạ tầng KCN	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO	Không	Không có
HĐ số 44/2021/HĐ-SZC-BQLKCN	21.735	01/06/2021	150 ngày kể từ ngày khởi công	Thi công xây dựng hạ tầng	Công ty CP Xây dựng Giao thông và Đô thị Châu Thành	Không	Không có
Tổng	**566.861**						

Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

(*): Mối quan hệ với Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc và

cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm ký kết hợp đồng.

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Bảng 11. Danh sách khách hàng lớn của Sonadezi Châu Đức

Khách hàng/ nhà cung cấp	Giá trị giao dịch/ doanh thu (triệu đồng)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ (*)
Khách hàng				
CÔNG TY TNHH NHÀ BẾP OMAN VIỆT NAM	164.708	2022	Bất động sản khu công nghiệp	Không
CÔNG TY CP CÔNG NGHỆ NÔNG SẢN Á CHÂU	165.674	2022	Bất động sản khu công nghiệp	Không
CÔNG TY TNHH CHARMING GLOBAL	25.145	2023	Bất động sản khu công nghiệp	Không
TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP	167.837	2023	Bất động sản khu công nghiệp	Cổ đông lớn của Công ty
Nhà cung cấp				
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO	23.071	2022	Thi công xây dựng hạ tầng	Không
CÔNG TY CP XÂY DỰNG GIAO THÔNG VÀ ĐÔ THỊ CHÂU THÀNH	16.510	2022	Thi công xây dựng hạ tầng	Không

(*) Mối quan hệ với Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc và cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm ký kết hợp đồng.

Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

10.7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

10.7.1 Vị thế của SZC so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

- **Ngành hoạt động của SZC**

Với hơn 30 năm kinh nghiệm, thương hiệu Sonadezi gắn liền với lĩnh vực kinh doanh, phát triển các Khu công nghiệp. Trong những năm qua, Sonadezi Châu Đức là một trong những Công ty kinh doanh bất động sản, khu công nghiệp với dự án Khu Công nghiệp Châu Đức là dự án mới và có quy mô tầm cỡ với tổng diện tích là 1.556 ha. Sonadezi Châu Đức đã thành lập ban quản lý chuyên môn cao, có kinh nghiệm trong phát triển bất động sản công nghiệp để tập trung đầu tư, phát triển dự án. Sự thành công của Sonadezi đã đúc kết được trong quá trình xây dựng khu công nghiệp từ việc giao đất đúng thời hạn và cơ sở dịch vụ hạ tầng công nghiệp đầy đủ, cam kết hỗ trợ, chăm sóc khách hàng trong suốt thời gian đầu tư nhằm giúp các nhà đầu tư hoàn toàn yên tâm vào sản xuất kinh doanh. Đồng thời, góp phần đẩy mạnh xây dựng thương hiệu và uy tín của Công ty trong ngành.

Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu hiện có 15 KCN với tổng diện tích trên 8.492 ha. Trong đó, có 13 KCN đang hoạt động với tổng diện tích hơn 7.242 ha, tỷ lệ lấp đầy hơn 65% trên số KCN đã hoàn thiện xây dựng hạ tầng. Khu phức hợp công nghiệp – đô thị - sân golf Sonadezi Châu Đức với tổng diện tích toàn khu là 2.287 ha được chia làm 03 phân khu đảm nhiệm các chức năng khác nhau, đây là một trong những KCN có diện tích đầu tư lớn so với các KCN trong toàn tỉnh. Bên cạnh đó, các KCN của Công ty có vị trí địa lý thuận lợi với đường Hội Bài – Châu Pha – Đá Bạc – Phước Tân kết nối trực tiếp từ cụm cảng nước sâu Cái Mép vào đến KCN và Đường trục chính KCN kết nối vào Quốc Lộ 56 ở Phía Nam. Không chỉ có quy mô, vị trí

thuận lợi, KCN Châu Đức còn có cơ sở hạ tầng hiện đại được thiết kế và đầu tư xây dựng nhằm đáp ứng tốt nhất nhu cầu của các doanh nghiệp với đầy đủ hệ thống đường, điện, nước, xử lý chất thải,...

- **Các bên tham gia ngành bất động sản khu công nghiệp và mức độ cạnh tranh**

Theo số liệu từ Vụ Quản lý khu kinh tế - Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính đến hết năm 2022, cả nước đã có 410 khu công nghiệp. Một số doanh nghiệp tiêu biểu hoạt động trong ngành bất động sản khu công nghiệp được niêm yết trên sàn có thể kể đến như: Tổng Công ty IDICO (IDC); Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC); Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC); Công ty Cổ phần Long Hậu (LHG)...

Theo báo cáo của Trung tâm phân tích và tư vấn đầu tư của SSI ngày 11/1/2023, giá đất khu công nghiệp khu vực phía Nam dự kiến sẽ tăng với tốc độ chậm lại ở mức 1~2% so với năm 2022, khi nguồn cung bất động sản tại các thành phố cấp 1 (TP Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai, Long An) hạn chế, và nguồn cung mới tại các thành phố cấp 2 (Bà Rịa – Vũng Tàu, Bình Phước, Tây Ninh,...) tăng 5~6% so với năm 2022. Điều này cho thấy, mức độ cạnh tranh của các doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản khu công nghiệp có mức độ cạnh tranh gay gắt cả về giá và thị phần.

Cũng trong báo cáo này, Hải Phòng và Bắc Ninh dự đoán sẽ tiếp tục dẫn đầu về nguồn cung đất công nghiệp cho thuê tại miền Bắc, theo đó Khu công nghiệp Tiến Thành (Hải Phòng) và Gia Bình 2 (Bắc Ninh) với diện tích lần lượt là 410 ha và 250 ha sẽ đi vào hoạt động vào năm 2023 với giá cho thuê trung bình tại các khu công nghiệp khu vực phía Bắc có thể sẽ tăng 1~2% trong năm. Tương tự với thị trường miền Nam, mức độ cạnh tranh của các doanh nghiệp trong ngành có mức độ cạnh tranh gay gắt cả về giá và thị phần.

- **Vị thế và thị phần của SZC trong ngành**

Bảng 12 Diện tích đất còn lại có thể cho thuê (ha) của các khu công nghiệp có Công ty niêm yết

Mã cổ phiếu	Tổng diện tích (	Diện tích đất thương mại (ha)	Diện tích còn lại (ha)	Địa điểm
SZC	1.556	1.109	589	Bà Rịa – Vũng Tàu
SIP	3.195	2.113	234	TP.HCM, Tây Ninh, Đồng Nai
VRG	200	140	68	Hải Dương
MH3	293	212	13	Bình Phước
D2D	331	282	-	Đồng Nai
NTC	965	683	255	Bình Dương
BAX	500	325	-	Đồng Nai
TIP	334	232	-	Đồng Nai
IDV	377	242	44	Vĩnh Phúc, Hà Nam
BCM	4.420	3.048	878	Bình Dương
IDC	3.251	2.279	755	Đồng Nai, Long An, Bà Rịa-Vũng Tàu, Bắc Ninh, Thái Bình

ITA	800	532	50	TP.HCM, Long An
KBC	4.290	1.784	543	Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng, TP.HCM
LHG	374	273	40	Long An
HPI	590	384	-	TP.HCM
SZL	488	309	-	Đồng Nai
TID	4.839	3.163	477	Đồng Nai, Bà Rịa – Vũng Tàu, Long An
SZG	529	332	71	Đồng Nai
DTD	162	85	-	Hà Nam
VGC	4.408	3.036	676	Bắc Ninh, Hà Nam, Quảng Ninh, Phú Thọ, Thái Bình

(Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tổng hợp)

Dựa trên thông tin số liệu thống kê nêu trên cho thấy SZC có quỹ đất còn lại có thể cho thuê là 589 ha xếp vị trí thứ 4 trong số công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp được niêm yết trên sàn. Việc SZC sở hữu một quỹ đất lớn có thể cho thuê tạo lợi thế cạnh tranh cho SZC khi phần lớn các doanh nghiệp cùng ngành không còn nhiều quỹ đất cho thuê, bên cạnh đó, thị trường hạn chế nguồn cung bất động khu công nghiệp, tạo lợi thế để SZC tận dụng cơ hội để đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, xây dựng thương hiệu và uy tín của Công ty trong ngành.

Một số công ty cùng ngành, tương đồng về tài sản với Sonadezi Châu Đức trong mảng bất động sản khu công nghiệp đang niêm yết, đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán Việt Nam như: Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên (NTC), Công ty Cổ phần Long Hậu (LHG), Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (HPI), Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền (SZG), Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (DTD).

Bảng 13 So sánh với các công ty cùng ngành

Mã Chứng khoán	Tên doanh nghiệp	Sàn	Tổng tài sản (tỷ đồng)	VCSH (tỷ đồng)	EPS (đồng)	Giá trị sổ sách/cổ phiếu (đồng)	Giá cổ phiếu tại (30/6/2023)	P/E	P/B
SZC	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	HOSE	6.346	1.626	957	16.262	30.120	31,47	1,85
NTC	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	UpCOM	4.132	864	6.471	36.007	163.170	25,22	4,53

Mã Chứng khoán	Tên doanh nghiệp	Sàn	Tổng tài sản (tỷ đồng)	VCSH (tỷ đồng)	EPS (đồng)	Giá trị sổ sách/cổ phiếu (đồng)	Giá cổ phiếu tại (30/6/2023)	P/E	P/B
LHG	Công ty Cổ phần Long Hậu	HOSE	3.033	1.483	1.335	29.656	26.600	19,93	0,90
HPI	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước	UpCOM	2.421	313	304	5.223	15.500	50,99	2,97
SZG	Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền	UpCOM	3.743	725	1.728	13.210	29.410	17,02	2,23
DTD	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt	HNX	2.207	1.161	3.911	27.047	29.700	7,59	1,10

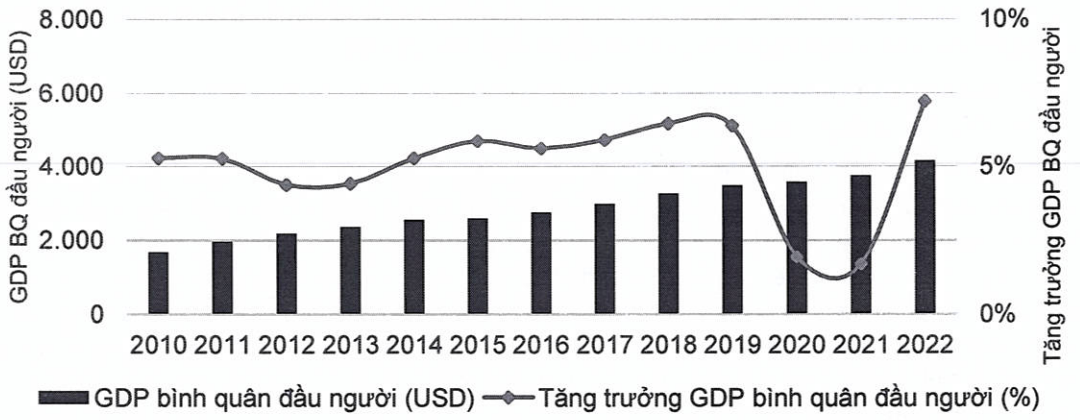
(Nguồn: BCTC 6 tháng năm 2023 đã được soát xét của các Công ty được so sánh)

10.7.2 Triển vọng phát triển của ngành

Thị trường bất động sản Việt Nam được kỳ vọng sẽ duy trì đà tăng trưởng tốt trong các năm sắp tới nhờ vào các yếu tố sau đây:

❖ **Gia tăng Tổng Sản Phẩm Quốc Nội (GDP)**

Bảng 14 Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2010 – 2022



Nguồn: Dữ liệu từ World Bank

Khi GDP tăng trưởng, nền kinh tế mạnh mẽ hơn và tạo ra việc làm, thu nhập và sự tăng trưởng dân số. Điều này thúc đẩy nhu cầu sử dụng và mua bán bất động sản, bao gồm cả mua nhà ở, văn phòng, nhà ở cho thuê và các loại bất động sản thương mại.

Theo Báo cáo về tình hình thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2022, dự kiến kế hoạch năm 2023, và phương hướng, nhiệm vụ 5 năm (2021-2025) của Chính phủ trình Quốc hội, kinh tế vĩ mô của Việt Nam được ưu tiên với mục tiêu giữ vững ổn định, kiểm soát lạm phát ở mức thấp, thúc đẩy chất lượng tăng trưởng, và đảm bảo các cân đối lớn trong điều kiện khó khăn.

Nổi bật trong đó, năm 2023, Việt Nam dự kiến đạt mức tăng trưởng kinh tế 6,5% giữa tình hình suy thoái toàn cầu. Theo số liệu từ Tổng Cục Thống Kê, trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,07%, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 1,13%, khu vực dịch vụ tăng 6,33%.

Trong phạm vi khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp ghi nhận sự tăng trưởng nhẹ 0,2% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo giảm nhẹ 0,4%, mức giảm này đã thu hẹp so với mức giảm 2,9% của quý I năm 2023; trong khi đó, sản xuất hóa chất và sản phẩm hóa chất tăng 8,7%, và sản xuất thiết bị điện tăng 6,4%. Trong 6 tháng đầu năm 2023, ngành xây dựng tăng 4,74% so với cùng kỳ 2022.

❖ **Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam tăng mạnh**

FDI mang đến cơ hội đầu tư mới, tạo điều kiện cho sự phát triển của các dự án bất động sản lớn và đa dạng hóa thị trường. Bên cạnh đó, cũng có FDI có thể tạo ra nhu cầu tăng cường về nhà ở, văn phòng, nhà xưởng và các dự án thương mại.

Theo số liệu từ Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong 5 tháng đầu năm 2023, tổng vốn đầu tư mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần, mua phần vốn góp của nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam đạt gần 10,86 tỷ USD. Điều này cho thấy Việt Nam vẫn là điểm đến đầu tư an toàn và thu hút các nhà đầu tư.

Trong đó, đã được cấp phép mới 962 dự án với tổng vốn đăng ký hơn 5,26 tỷ USD, tăng 66,4% về số dự án và tăng 27,8% về số vốn so với 4 tháng đầu năm 2023. Ngoài ra, đã có 1,278 giao dịch góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài (giảm 5,6% so với cùng kỳ năm 2022), tổng giá trị góp vốn đạt gần 3,32 tỷ USD (tăng 67,2% so với cùng kỳ năm 2022).

Trong lĩnh vực đầu tư, các nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào 18 trong tổng số 21 ngành kinh tế quốc dân. Các ngành bất động sản và hoạt động chuyên môn, khoa học công nghệ xếp thứ 3 và 4 với tổng vốn đăng ký lần lượt gần 1,16 tỷ USD (giảm 61,3%) và gần 481 triệu USD (tăng 28,3%).

Vốn đầu tư mới tiếp tục tăng mạnh hơn so với 5 tháng đầu năm. Số dự án đầu tư mới tăng nhẹ so với 5 tháng và tăng mạnh so với cùng kỳ. Tốc độ tăng số dự án mới lớn hơn tốc độ tăng tổng vốn đầu tư, điều này cho thấy, các nhà đầu tư nước ngoài quy mô vừa và nhỏ tiếp tục quan tâm và tin tưởng vào môi trường đầu tư của Việt Nam và đưa ra các quyết định đầu tư mới.

❖ **Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở sửa đổi, Luật Đầu tư và Luật Xây dựng mới**

Luật Nhà ở sửa đổi năm 2014 chính thức có hiệu lực vào ngày 01/07/2015 đã cho phép người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu cùng một lúc nhiều nhà ở tại Việt Nam thay vì chỉ được sở hữu duy nhất một bất động sản để ở như trước kia, kỳ vọng đem lại sự tăng trưởng đáng kể cho thị trường bất động sản Việt Nam nói chung khi được tiếp thêm nguồn cầu mới. Theo các điều luật sửa đổi, người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi nhập cảnh hợp pháp vào Việt Nam đều có quyền được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, không phụ thuộc vào việc họ phải lưu trú tại Việt Nam trong một khoảng thời gian quy định như trước kia. Các công ty có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các văn phòng đại diện của các công ty nước ngoài tại Việt Nam cũng có thể mua bất động sản. Điều này được kỳ vọng sẽ kích thích nhu cầu sở hữu bất động sản của các khách hàng là người nước ngoài đồng thời gia tăng nguồn vốn nước ngoài chảy vào thị trường bất động sản Việt Nam.

Từ ngày 1/1/2021, Luật Xây dựng sửa đổi 2020 có hiệu lực thi hành, nhiều công trình sẽ được miễn giấy phép xây dựng. Theo đó, sẽ có 10 trường hợp được miễn phép xây dựng theo Luật Xây dựng 2020 và một số những quy định hoàn toàn mới của Luật Xây dựng sửa đổi 2020. Cụ thể, Luật Xây dựng sửa đổi 2020 đã bổ sung thêm các trường hợp công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ được miễn giấy phép xây dựng. Đối với các công trình xây dựng nhà ở riêng lẻ không thuộc các trường hợp kể trên phải có giấy phép xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật. Theo Hiệp hội Bất động sản TP. Hồ Chí Minh (HoREA), Luật Xây dựng sửa đổi đã rút ngắn thủ tục cấp giấy phép xây dựng. Điều này giúp các đơn vị tiết kiệm thời gian và chi phí trong khâu thẩm định thiết kế như trước đây.

Trong khi đó, Luật Đầu tư có hiệu lực ngày 1/1/2021, sẽ tháo gỡ ách tắc về thủ tục đầu tư xây dựng đối với các dự án đầu tư kinh doanh. Cụ thể, Luật Đầu tư đã bổ sung điểm c khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở, về chấp thuận nhà đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư. Trường hợp có nhiều "nhà đầu tư" được chấp thuận thì việc xác định "chủ đầu tư" theo quy định của Luật Xây dựng. Luật Đầu tư sửa đổi, cũng bổ sung Khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở, về hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, đối với trường hợp có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất sang làm đất ở. Ngoài ra, Luật Đầu tư sửa đổi, bổ sung Khoản 2 Điều 170 Luật Nhà ở, quy định đối với dự án xây dựng nhà ở khác thuộc diện chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của Luật Đầu tư thì thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư. Đặc biệt, Luật Đầu tư bãi bỏ Khoản 3 Điều 22 và Điều 171 Luật Nhà ở, để đảm bảo sự thống nhất về quy trình thủ tục đầu tư xây dựng, đối với các dự án nhà ở phải thực hiện thủ tục "chấp thuận chủ trương đầu tư" theo quy định của Luật Đầu tư.

Đồng thời, quy định Luật Đầu tư đã sửa đổi điểm a, điểm đ Điều 25 Luật Bảo vệ môi trường, chỉ yêu cầu có đánh giá sơ bộ tác động môi trường để chấp thuận chủ trương đầu tư; hoặc để cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư nên sẽ gỡ khó rất nhiều vướng mắc cho doanh nghiệp.

10.7.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Với khó khăn chung của nền kinh tế thế giới, xu hướng đầu tư ra nước ngoài của các quốc gia phát triển có dấu hiệu giảm sút, Việt Nam vẫn là điểm hấp dẫn đón đầu dòng vốn FDI khi chi phí cho thuê rẻ so với các nước khác. Công ty CP Sonadezi Châu Đức là doanh nghiệp bất động sản khu công nghiệp đặt trụ sở tại Bà Rịa – Vũng Tàu, là khu vực có tỷ lệ lấp đầy ở mức 79% và có giá cho thuê KCN thấp nhất tại miền Nam, với mức giá 65 -145 USD/m2/kỳ đã trở thành điểm sáng về bất động sản KCN trong năm. Đây là cơ hội lớn cho Sonadezi Châu Đức gia tăng doanh số cho thuê KCN, đẩy nhanh tiến độ mở rộng giải phóng mặt bằng, tận dụng được cơ hội thị trường đem lại. Bên cạnh đó, nhờ vào hệ thống đường cao tốc và cảng quốc tế Cái Mép – Thị Vải đã thúc đẩy sự tăng trưởng mạnh mẽ về giá và diện tích cho thuê. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá định hướng phát triển của SZC là hoàn toàn phù hợp so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.

10.8. Hoạt động Marketing

Các hoạt động Marketing của Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức nhằm mục tiêu phát triển hoạt động kinh doanh sản phẩm và thương hiệu Công ty. Thông qua các hoạt động đối ngoại như truyền thông quảng cáo, PR, hội chợ, tổ chức sự kiện, tài trợ, tham dự các giải thưởng thương hiệu của khu vực và quốc gia… đem đến cho khách hàng, các nhà đầu tư, cổ đông những thông tin đầy đủ, đáng tin cậy nhất về Công ty và sản phẩm, nhằm tạo điều kiện khách hàng có thêm thông tin quyết định đầu tư vào Công ty, làm tăng doanh số bán hàng và qua đó nâng cao giá trị thương hiệu. Về mặt nội bộ, Công ty luôn chú trọng vào thực hiện những hoạt động nghiên cứu thị trường, phân tích khách hàng, các ưu lợi thế của Công ty để hỗ trợ cho việc định hướng phát triển sản phẩm, tạo sự khác biệt và nét độc đáo của thương hiệu Sonadezi Châu Đức. Các hoạt động Marketing trên luôn phối hợp chặt chẽ với kế hoạch hành động của các Công ty trong hệ thống Sonadezi nhằm tạo sự liên kết, thống nhất mang lại hiệu quả và sức mạnh lớn nhất cho hình ảnh của cả tập đoàn. Công ty thường xuyên giữ mối liên hệ chặt chẽ với các Hiệp hội doanh nghiệp đầu tư nước ngoài, các đơn vị nước ngoài, các công ty tư vấn đầu tư trong và ngoài nước, các cơ quan

là đầu mối xúc tiến đầu tư tại Việt Nam để thông qua họ cung cấp thông tin về Khu công nghiệp đô thị Châu Đức cho các khách hàng tiềm năng. Việc xây dựng thương hiệu còn được thực hiện ngay trong nội bộ đội ngũ người lao động của Công ty. Toàn bộ nhân viên Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đều thấu hiểu giá trị của việc đáp ứng tối đa nhu cầu khách hàng, đảm bảo chất lượng sản phẩm và tạo ấn tượng tốt với khách hàng bằng thái độ làm việc nghiêm túc là hình thức quảng bá thương hiệu tốt nhất.

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

Sonadezi Châu Đức có tên đầy đủ là Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức. Với tầm nhìn trở thành Công ty đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp dẫn đầu tỉnh Đồng Nai và phát triển dự án phức hợp khu công nghiệp – đô thị và sân golf đi đầu trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Sonadezi Châu Đức mang sứ mệnh kiến tạo mang đến trải nghiệm sống và làm việc lý tưởng với đầy đủ dịch vụ đẳng cấp.

Nhãn hiệu thương mại:	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
Tên tiếng Anh:	Sonadezi Chau Duc Shareholding Company
Logo Công ty:	

10.10. Tình hình nghiên cứu phát triển sản phẩm mới

SZC kinh doanh với lĩnh vực đặc thù là Bất động sản công nghiệp và dân dụng nên Công ty không thành lập chức năng nghiên cứu và phát triển. Chính sách nghiên cứu và phát triển của Công ty sẽ được thành lập trong thời gian tới phù hợp với nhu cầu và tình hình phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty theo từng thời điểm.

10.11. Chiến lược kinh doanh

10.11.1 Tổng quan về chiến lược kinh doanh

- Công ty có kế hoạch thực hiện liên kết, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước có năng lực tài chính, bề dày kinh nghiệm phát triển và kinh doanh Bất động sản để phát triển khu đô thị, khu du lịch, sân golf... một cách chuyên nghiệp và có hiệu quả. Bên cạnh đó, SZC cũng sẽ tập trung phát triển mạng lưới các công ty thành viên để chuyên trách quản lý các mảng dịch vụ như kinh doanh bất động sản dân dụng, điện, nước, môi trường, công nghệ thông tin, du lịch, giáo dục, dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp...
- Công ty tiếp tục phát triển KCN Châu Đức đã góp phần quan trọng trong việc phát triển kinh tế của địa phương, giải quyết việc làm, tăng thu nhập cho người dân. KCN đã thu hút, tạo ra các khu vực dân cư lân cận cung cấp các dịch vụ phục vụ cho hoạt động sản xuất, đời sống của KCN, tạo tiền đề để hình thành các cụm đô thị - sản xuất - dịch vụ với các mối liên kết, tương hỗ cao tại khu vực phát triển KCN. Đồng thời, phát triển KCN Châu Đức theo chiều sâu và nâng cao chất lượng hiệu quả hoạt động, đồng thời tạo mọi điều kiện thuận lợi để chuyển dịch cơ cấu bên trong thông qua đổi mới công nghệ, nâng cao chất lượng sản phẩm, phát triển các ngành công nghệ cao như thông tin, cơ điện tử, công nghệ sinh học. Cũng như khuyến khích các nhà đầu tư chuyển từ công nghiệp gia công sang công nghiệp chế biến các nguyên liệu trong nước sẵn có và công nghiệp chế tạo nhằm nâng cao giá trị gia tăng và tạo khả năng cạnh tranh. Xây dựng, phát triển KCN Châu Đức đi đôi với bảo vệ môi trường, tách biệt việc hoạt động kinh doanh ra khỏi khu dân cư sinh sống,

tránh gây ô nhiễm môi trường xung quanh, điều này sẽ tạo tác động lớn đến đời sống của cộng đồng dân cư trong vùng, nhất là sức khỏe người dân. Đồng thời, chăm lo điều kiện làm việc, đời sống và nhà ở cho người lao động; giám sát chặt chẽ việc thi hành pháp luật về lao động.

- Công ty tập trung triển khai các dự án hiện tại Khu công nghiệp Châu Đức, Sân Golf giai đoạn 2 và Khu đô thị Châu Đức. Đồng thời đẩy mạnh, xử lý và hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, nộp tiền sử dụng đất trong giai đoạn 2022-2026. Nhằm thu hồi toàn bộ diện tích đất còn lại chưa bồi thường, tạo quỹ đất phát triển kinh doanh cho Khu công nghiệp cũng như triển khai hạ tầng và kinh doanh Khu đô thị phía Bắc. Công ty tập trung thúc đẩy công tác tiếp thị cho thuê đất Khu công nghiệp. Công ty đẩy mạnh triển khai thi công và bán sản phẩm bất động sản dân dụng thương mại như: đất nền, shophouse Khu dân cư Sonadezi Hữu Phước, nhà thu nhập thấp, nhà liền kề, biệt thự sân Golf...cũng như tìm kiếm cơ hội hợp tác kinh doanh cùng phát triển sản phẩm cho Khu đô thị tạo điểm nhấn, thu hút khách hàng. Duy trì hoạt động một số hoạt động kinh doanh khác như: kinh doanh thu phí đường bộ (xí nghiệp BOT), hoạt động tư vấn giám sát.

10.11.2 Thời gian thực hiện chiến lược

Dự kiến từ năm 2022 đến năm 2026

10.11.3 Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến

Nguồn vốn dự kiến cho hoạt động này đến từ dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Đồng thời, Công ty cũng dự kiến sẽ huy động vốn để thực hiện chiến lược kinh doanh từ các nguồn vốn và nguồn lực sau:

- Từ vốn chủ sở hữu của Công ty: Công ty sẽ có kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ khi có nhu cầu về vốn; và/hoặc
- Công ty huy động vốn vay từ các Tổ chức tín dụng.

10.12. Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện: Không có

11. Chính sách đối với người lao động

11.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Cơ cấu người lao động trong Công ty giai đoạn từ năm 2021 đến nay như sau:

Bảng 15. Cơ cấu người lao động của Công ty

Yếu tố	Năm 2021	Năm 2022	30/09/2023
Phân theo trình độ chuyên môn	**151**	**270**	**280**
Đại học và trên đại học	84	116	129
Cao đẳng	16	27	24
Trung cấp	22	33	32
Lao động phổ thông	29	94	95
Phân theo thời hạn hợp đồng	**151**	**270**	**280**
Thường xuyên	151	270	280
Thời vụ	0	0	0

Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

11.2. Chính sách đào tạo

Nhận thức được yếu tố nhân lực có tầm ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của Công ty, Ban lãnh đạo và bộ phận phát triển nguồn nhân lực của Công ty rất quan tâm đến việc thu hút các nhân viên có trình độ, đặc biệt là đội ngũ nhân sự quản lý điều hành. Bên cạnh đó, Công ty tăng cường bồi dưỡng nghiệp vụ và tạo điều kiện tốt nhất cho nhân viên tham gia vào các khóa học nâng cao trình độ chuyên môn của mình. Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực của Công ty nhằm hướng tới mục tiêu trang bị cho nhân viên những kiến thức, kỹ năng tiên tiến và thái độ phù hợp để phục vụ khách hàng có hiệu quả, thực hiện tốt nhiệm vụ được giao, đồng thời phát triển tiềm năng của mỗi nhân viên và mang lại hiệu quả tối đa cho Công ty. Công ty hỗ trợ công tác đào tạo và phát triển ở tất cả vị trí và coi đây là sự đầu tư cần thiết bằng cách phân bổ ngân sách hợp lý. Công ty có những chính sách sau:

- Tất cả nhân viên được tạo điều kiện nghiên cứu, học tập thông qua các chương trình đào tạo nội bộ, đào tạo bên ngoài phù hợp với yêu cầu vị trí công việc của mỗi người trong lĩnh vực chuyên môn và quản lý.
- Mỗi nhân viên được tạo điều kiện để phát triển năng lực bản thân dựa trên kế hoạch phát triển nghề nghiệp cá nhân theo định hướng phát triển của Công ty.
- Nhân viên mới sẽ được huấn luyện một cách đầy đủ để hội nhập vào môi trường làm việc của Công ty.
- Tạo điều kiện cho nhân viên được thay đổi vị trí công việc nhằm phát triển toàn diện kỹ năng của mỗi người.
- Quan tâm xây dựng đội ngũ cán bộ về phẩm chất đạo đức và năng lực công tác. Đào tạo, bồi dưỡng đội ngũ kế cận. Thực hiện thường xuyên các chính sách về đào tạo, bồi dưỡng nguồn nhân lực trong Công ty, với phương thức đa dạng hoá các loại hình đào tạo. Quan tâm đào tạo chuyên sâu đối với cán bộ chủ chốt trong Công ty.
- Tổ chức đào tạo lớp kỹ năng, chuyên môn, nhằm cập nhật và nâng cao kiến thức chuyên môn cho CBCNV; khuyến khích và tạo điều kiện hỗ trợ thời gian cho CBCNV tự đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, ngoại ngữ, tin học, lý luận chính trị và học thêm văn bằng 2, sau đại học.

11.3. Chính sách tiền lương, thưởng, phúc lợi

Quy chế lương, thưởng, phúc lợi của Công ty được xây dựng dựa trên tình hình thực tế của Công ty nhưng đảm bảo theo nguyên tắc đúng theo quy định của Nhà nước và có lợi cho CBNV nhằm thu hút được lực lượng lao động giỏi phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Với quan điểm đảm bảo việc làm thường xuyên ổn định cho người lao động và nâng cao thu nhập tiền lương cho người lao động là yếu tố quan trọng tạo sự gắn kết giữa doanh nghiệp và người lao động, trong những năm qua đã có rất nhiều CBCNV gắn bó lâu dài với Công ty. Phúc lợi của nhân viên theo chính sách như sau:

- Mức lương hàng tháng: CBNV được hưởng theo trách nhiệm, trình độ, chuyên môn, kinh nghiệm và đảm bảo không thấp hơn mức lương cơ bản theo quy định lương của Nhà nước.
- Các khoản bổ sung (Xăng xe, điện thoại, tiền ăn): tùy theo từng vị trí công việc, trách nhiệm..., Công ty áp dụng các khoản bổ sung khác nhau.
- Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế: theo quy định hiện hành.
- Quy chế thưởng: ngoài các chế độ thưởng Lễ, Tết theo quy định, tùy theo thành quả công việc và mức đóng góp của từng nhân viên, Công ty áp dụng các mức thưởng hợp lý nhằm động viên tinh thần và thu hút được các nhân viên giỏi để đóng góp vào sự phát triển của Công ty.

11.4. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động

Công ty không có quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động áp dụng chung cho toàn bộ quá trình hoạt động. Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị quyết định và ban hành quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động cho từng đợt phát hành đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật.

12. Chính sách cổ tức

Công ty có chủ trương chi trả một mức cổ tức hợp lý trong phạm vi lợi nhuận sau thuế, sau khi trích lập các quỹ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Mức cổ tức được chi trả đảm bảo cân đối giữa lợi ích trước mắt của các cổ đông và lợi ích lâu dài (phần để lại để bổ sung vốn kinh doanh). Cổ tức cụ thể trả hàng năm, do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Chính sách cổ tức của Công ty sẽ được cân nhắc và đảm bảo dựa trên những yếu tố sau:

- **Minh bạch và ổn định**: Chính sách cổ tức của Sonadezi Châu Đức được Hội Đồng Quản Trị Công ty kiến nghị và Đại hội đồng cổ đông Công ty phê duyệt theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty;
- **Phù hợp với chiến lược kinh doanh, chu kỳ phát triển, các yếu tố vĩ mô**: việc chia cổ tức phải đảm bảo nhu cầu vốn của Công ty trong từng thời kỳ, ưu tiên tận dụng các cơ hội mở rộng quỹ đất, phát triển dự án... đặc biệt trong thời kỳ tín dụng bất động sản đang gặp khó khăn.
- **Đảm bảo quyền lợi cổ đông**: Chính sách cổ tức được cân đối với kế hoạch phát hành để đảm bảo sự tăng trưởng đều đặn trong lợi nhuận trên cổ phiếu (earning per share, EPS) của Công ty qua các năm. Qua đó, quyền lợi của cổ đông được đảm bảo, gián tiếp hỗ trợ giá cổ phiếu

Bảng 16. Tỷ lệ cổ tức thực chi trả qua các năm

Năm	Tỷ lệ chi trả cổ tức (%/mệnh giá cổ phiếu)	Hình thức chi trả
Năm 2020	10%	Tiền mặt (Đã thanh toán)
Năm 2021	10%	Tiền mặt (Đã thanh toán)
Năm 2022 (*)	20%	Cổ phiếu (Đã thanh toán)

Nguồn: Nghi quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021, 2022 và 2023 của Công ty

(*) Căn cứ theo Tờ trình số 33 về kế hoạch phân phối lợi nhuận của Công ty được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.

13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

Trong 02 năm gần nhất, SZC không thực hiện đợt chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ nào.

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

❖ **Thông tin về các hợp đồng thuê quyền sử dụng đất**

Tính đến ngày 31/12/2022, Công ty có các quyết định giao đất và cho thuê đất như sau:

- Đợt 1: Quyết định số 2779/QĐ-UBND ngày 07/12/2011 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc giao 1.840.835 m^2 đất – đợt 1 tại xã Suối Nghệ, xã Nghĩa Thành, huyện Châu Đức cho Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức để đầu tư xây dựng: Khu công nghiệp Châu Đức.
- Đợt 2: Quyết định số 1798/QĐ-UBND ngày 31/08/2012 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc giao 2.631.818 m^2 đất – đợt 2 tại xã Suối Nghệ, xã Nghĩa Thành, huyện Châu Đức cho Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức để đầu tư xây dựng: Khu công nghiệp Châu Đức.
- Đợt 3: Quyết định số 2705/QĐ-UBND ngày 14/12/2012 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc giao 1.586.493 m^2 đất – đợt 3 tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức cho Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức để đầu tư xây dựng: Khu công nghiệp Châu Đức.

- Đợt 4: Quyết định số 2755/QĐ-UBND ngày 04/12/2013 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc giao 288.322 m^2 đất – đợt 4 tại xã Suối Nghệ, và xã Nghĩa Thành huyện Châu Đức cho Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức để đầu tư xây dựng: Khu công nghiệp Châu Đức
- Đợt 5: Quyết định số 488/QĐ-UBND ngày 09/03/2015 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc cho ty Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức thuê 1.850.698 m^2 đất – đợt 5 tại xã Suối Nghệ, và xã Nghĩa Thành huyện Châu Đức để đầu tư xây dựng: Khu công nghiệp Châu Đức
- Đợt 6: Quyết định số 3642/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc cho ty Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức thuê 2.785.229 m^2 đất – đợt 6 tại xã Suối Nghệ, và xã Nghĩa Thành huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu sử dụng vào mục đích đất khu công nghiệp để đầu tư xây dựng: Khu công nghiệp Châu Đức
- Đợt 7: Quyết định số 3125/QĐ-UBND ngày 06/10/2022 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc cho ty Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức thuê 1.079.695 m^2 đất – đợt 7 tại xã Suối Nghệ, và xã Nghĩa Thành huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để đầu tư xây dựng: Khu công nghiệp Châu Đức

Nguồn gốc sử dụng đất từ Đợt 1 đến Đợt 4 là do Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, với số tiền sử dụng đất SZC còn phải nộp sau khi khấu trừ tiền bồi thường, giải phóng mặt bằng là 0 đồng. Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất đối với các diện tích đất do Nhà nước giao.

Nguồn gốc sử dụng đất từ Đợt 5 đến Đợt 7 là do Nhà nước cho thuê đất, với các hợp đồng thuê đất gồm:

- Đợt 5: Hợp đồng thuê đất số 13/HĐTĐ ngày 16/4/2015 giữa bên cho thuê là Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và bên thuê đất là Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức;
- Đợt 6: Hợp đồng thuê đất số 05/HĐTĐ ngày 26/2/2019 giữa bên cho thuê là Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và bên thuê đất là Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức;
- Đợt 7: Hợp đồng thuê đất số 15/HĐTĐ ngày 28/10/2022 giữa bên cho thuê là Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và bên thuê đất là Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.

Căn cứ dựa trên công văn số 771/TB-CCT ngày 27/4/2018 và số 4931/TB-CCT ngày 07/12/2020 của Cục thuế Tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu, Chi cục thuế Khu vực Xuyên Mộc – Châu Đức thì Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã hoàn thành nghĩa vụ về tiền thuê đất Đợt 5 và Đợt 6 đến hết ngày 16/10/2058 .

Đối với nghĩa vụ thanh toán tiền thuê đất Đợt 7, căn cứ theo công văn số 384/UBND-TNMT ngày 23/02/2022 của Ủy ban Nhân dân huyện Châu Đức về việc xác nhận SZC hoàn thành bồi thường và giải phóng mặt bằng (Đợt 7) công trình: Khu Công nghiệp Châu Đức, tổng diện tích đất đã hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng là 1.079.695 m^2 với tổng số tiền là 500.087.031.116 đồng. Hiện tại, các Sở ban ngành của Tỉnh đang xác định đơn giá cụ thể để tính tiền thuê đất cho Đợt 7, Công ty sẽ thực hiện khấu trừ số tiền bồi thường và giải phóng mặt bằng sau khi xác định được đơn giá và giá trị tiền thuê đất cần phải nộp theo quy định.

❖ **Thông tin Trái phiếu chưa đáo hạn**

Trái phiếu chưa đáo hạn của Công ty là trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có tài sản đảm bảo, với các thông tin cơ bản sau:

- Mã trái phiếu: SZCH2126001(*)
- Kỳ hạn: 05 năm
- Ngày phát hành: 08/01/2021
- Ngày đáo hạn: 08/01/2026
- Lãi suất:
  - Lãi suất cố định trong 2 năm đầu tiên là: 7,7%/năm;
  - Lãi suất năm thứ 3 trở đi bằng Lãi suất tham chiếu (**) + 2,0%/năm

- Giá trị phát hành theo mệnh giá: 500.000.000.000 đồng
- Giá trị đang lưu hành: 300.000.000.000 đồng
- Kỳ hạn trả lãi: 3 tháng một lần vào ngày thanh toán lãi
- Mục đích phát hành trái phiếu: để thực hiện giải phóng mặt bằng (bao gồm cả việc bồi thường về đất đai) dự án Khu đô thị Châu Đức, và được cam kết bảo lãnh bởi công ty mẹ.
- Cam kết bảo lãnh là cam kết bằng Hợp đồng bảo lãnh số 2020/HĐBL ngày 31/12/2020 cho khoản phát hành riêng lẻ trái phiếu không chuyển đổi của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Biên Hòa, với số dư nợ gốc, lãi, lãi quá hạn, tiền phạt, các loại phí, chi phí bồi thường phát sinh từ trái phiếu này với số tiền tối đa là 284.600.000.000 VND

(*) Thông tin chi tiết về trái phiếu, tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ và tình hình sử dụng vốn, tiến độ giải ngân của trái phiếu trong kỳ cho mục đích sử dụng vốn để đầu tư chương trình, dự án và cơ cấu lại nguồn vốn trong kỳ được trình bày tại khoản 8.3 mục IV

(**) Lãi suất tham chiếu là trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng bằng VND của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VCB), Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank), Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank). Đồng thời, Lãi suất sẽ được điều chỉnh 3 tháng 1 lần

Công ty cam kết thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình đối với nhà đầu tư về điều kiện phát hành trái phiếu; bảo đảm thanh toán đầy đủ, đúng hạn đối với tiền gốc, lãi trái phiếu và các khoản tiền khác liên quan tới trái phiếu (nếu có) cho nhà đầu tư theo các điều khoản, điều kiện của trái phiếu; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và các điều kiện khác, phù hợp với quy định của pháp luật.

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Cho đến ngày phát hành Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Phát Hành không có các nghĩa vụ nợ tiềm tàng, tranh chấp, kiện tụng nào đang diễn ra có thể ảnh hưởng đến (i) hoạt động kinh doanh, (ii) tình hình tài chính, (iii) đợt chào bán, (iv) giá cổ phiếu chào bán hoặc (v) phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán của Tổ Chức Phát Hành.

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Cho đến ngày phát hành Bản cáo bạch này, Công ty cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 17. Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2021 – 2022 và 9 tháng đầu năm 2023

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	%Tăng/giảm 2021-2022	9 tháng đầu năm 2023
Tổng tài sản	5.616.375	6.334.996	12,80%	6.404.284

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	%Tăng/giảm 2021-2022	9 tháng đầu năm 2023
Doanh thu thuần	713.222	858.889	20,42%	559.434
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	392.080	242.639	(38,11%)	201.463
Lợi nhuận khác	4.605	1.539	(66,58%)	(60)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	396.685	244.178	(38,45%)	201.403
Lợi nhuận sau thuế	323.629	197.367	(39,01%)	162.812
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	33,91%	-	-	9,57%
Tỷ lệ cổ tức (theo mệnh giá)	10%	20%	-	20%

Nguồn: BCTC năm 2021, 2022 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2023 của Sonadezi Châu Đức

❖ **Các chỉ tiêu để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh căn cứ theo đặc điểm ngành hoạt động:**

Không có

❖ **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập:**

Không có

1.2. *Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty*

❖ **Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm 2021 và 2022**

Thuận lợi:

- Khu công nghiệp đô thị Châu Đức được phát triển và khai thác bởi Tổng Công ty Sonadezi - nhà kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp sớm nhất và hàng đầu Việt Nam hiện nay với hơn 30 năm kinh nghiệm.
- Toàn khu có nền địa chất cứng, rất thuận lợi cho việc xây dựng nhà máy và các công trình công nghiệp, giúp cắt giảm chi phí xây dựng nhà máy cho khách hàng.
- Có nhiều ưu thế về vị trí chiến lược, giao thông thuận lợi, cơ sở hạ tầng tốt và gần các địa phương kinh tế trọng điểm. Ngoài ra, Công ty cũng được sự hỗ trợ thường xuyên của Chính quyền địa phương.
- Các dự án của Công ty có quy trình triển khai thực hiện đề án, quy hoạch, thi công được triển khai đúng tiến độ và tuân thủ theo quy định pháp luật.
- Công ty có thể tiếp cận được các chương trình hỗ trợ vay vốn của các ngân hàng lớn.
- SZC có hơn 300ha đất sẵn sàng cho thuê tại Bà Rịa – Vũng Tàu và được hưởng lợi từ cơ sở hạ tầng được cải thiện thông qua Đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, Cảng Cái Mép và Gemalink. Theo đó, các dự án hạ tầng này giúp SZC duy trì lợi nhuận cao ở dự án Khu Công nghiệp + Khu Đô thị Châu Đức

Khó khăn

- Nhu cầu về Bất động sản KCN là tương đối lớn, tuy nhiên quỹ đất sẵn sàng cho thuê của SZC là có hạn, do vậy, việc tìm kiếm phát triển các dự án mới sau khi cho thuê hết quỹ đất hiện hữu là thách thức lớn cho ban lãnh đạo Công ty.
- Về chính sách thu hút đầu tư trên địa bàn tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu không tiếp nhận một số ngành nghề thuộc lĩnh vực giấy, nhuộm, thuộc da, thép, cao su... và hạn chế một số ngành nghề như: xi mạ, chế biến hải sản, phân bón, sản xuất giày da, may mặc...
- Về quy trình thực hiện: Theo quy trình thực hiện như hiện nay, thời gian để cấp giấy chứng nhận đầu tư, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thông qua nhiều cơ quan ban ngành…
- Khó khăn trong việc xử lý và giá đền bù, giải phóng mặt bằng cao, trong khi các vấn đề pháp lý trong Khu Đô thị Châu Đức có thể làm chậm tiến độ của dự án này.
- Địa bàn Châu Đức khó tuyển dụng lao động có tay nghề và trình độ chuyên môn cao, chủ yếu chỉ có lao động phổ thông.

❖ **Những biến động lớn có thể ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất.**

Không có

2. Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

2.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Kể từ ngày 26/06/2007, Công ty được cấp Giấy chứng nhận doanh nghiệp số 3600899948 với số vốn điều lệ đăng ký là 74.800.000.000 đồng cho đến nay, Công ty đã thực hiện 3 đợt tăng vốn điều lệ lên 1.199.999.610.000 đồng.

Nguồn vốn kinh doanh và vốn điều lệ của Công ty đã được sử dụng một cách hợp lý và hiệu quả vào hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty. Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, Công ty đã tăng vốn điều lệ và sử dụng vốn vay để tăng quy mô vốn hoạt động, mở rộng năng lực tham đầu tư và thực hiện vốn đối ứng các dự án bất động sản có giá trị lớn, đồng thời bổ sung vốn cho các hoạt động kinh doanh hợp pháp khác của Công ty.

Vốn kinh doanh của Công ty theo báo cáo tài chính bao gồm:

Bảng 18. Vốn kinh doanh của Công ty giai đoạn 2021 – nay

Đơn vị: triệu đồng

Vốn kinh doanh	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
Vay và Nợ thuê tài chính ngắn hạn	386.161	491.191	452.636
Vay và Nợ thuê tài chính dài hạn	1.813.419	2.144.009	1.920.207
Vốn chủ sở hữu	**1.465.585**	**1.534.252**	**1.681.254**
Trong đó:			
Vốn góp của chủ sở hữu	1.000.000	1.000.000	1.200.000
Thặng dư vốn cổ phần	5.407	5.407	5.347
Quỹ đầu tư và phát triển	51.833	87.833	127.833
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	408.345	441.012	348.075

Nguồn: BCTC năm 2021, 2022 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2023 của Sonadezi Châu Đức

Bảng 19. Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty giai đoạn 2021 – nay

Đơn vị tính: Triệu đồng

Vốn kinh doanh	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
Tiền và tương đương tiền	199.379	265.632	184.245
Đầu tư tài chính ngắn hạn	60.000	40.000	30.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	52.168	39.571	62.257
Hàng tồn kho	6.589	1.343.143	1.373.305
Tài sản ngắn hạn khác	34.006	46.473	47.188
Các khoản phải thu dài hạn	307	307	324
Tài sản cố định	307.450	668.927	645.440
Bất động sản đầu tư	41.162	1.123.217	1.071.770
Tài sản dở dang dài hạn	4.855.528	2.699.349	2.886.112
Đầu tư tài chính dài hạn	52.818	52.818	52.818
Tài sản dài hạn khác	6.967	55.557	50.824

Nguồn: BCTC năm 2021, 2022 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2023 của Sonadezi Châu Đức

2.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trường hợp mua tài sản cố định được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì xác định và ghi nhận riêng thiết bị, phụ tùng thay thế theo giá trị hợp lý và được trừ (-) khỏi nguyên giá tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và thuế trước bạ (nếu có).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh và chi phí lắp đặt, chạy thử trừ đi giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Danh mục	Thời gian khấu hao (Số năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
Máy móc thiết bị	07 – 12 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	08 – 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 10 năm
Khác	03 – 12 năm

Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy tính được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế, được khấu hao theo thời gian sử dụng hữu ích.

Riêng đối với tài sản là Đường BOT 768, Công ty trích khấu hao theo hướng dẫn tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài Chính là: "thời gian trích khấu hao tài sản cố định được xác định là thời gian khai thác hoàn vốn đầu tư của chủ đầu tư tại dự án. Việc trích khấu hao tài sản cố định hình thành từ dự án theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu hàng năm phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án (tương tự như phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm).

Công ty cam kết việc thực hiện xác định thời gian khấu hao phù hợp với quy định tại Thông tư số 45/2013/TT/BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư 45/2013/TT/BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Chính sách trích khấu hao của Công ty được thực hiện xuyên suốt, không thay đổi và theo đúng quy định của pháp luật.

2.1.3. Mức thu nhập bình quân

Thu nhập bình quân của người lao động trong Công ty theo các năm như sau:

Bảng 20. Mức lương bình quân

Đơn vị: Đồng

Năm	Thu nhập bình quân (Đồng/tháng)
2021	28.315.000
2022	18.483.000
9 tháng đầu năm/2023	12.520.000

Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

Mức thu nhập bình quân của SZC cao hơn so với mức thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam 2021 và 2022, theo đó, căn cứ theo số liệu của Tổng cục Thống kê Việt Nam, thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam năm 2021 và 2022 lần lượt là 4,205 triệu đồng/người/tháng và 4,6 triệu đồng/ người/ tháng.

Dù không có số liệu cụ thể để so sánh với mặt bằng chung của các doanh nghiệp cùng trên địa bàn nhưng SZC tự đánh giá mức lương bình quân này là tương đối cạnh tranh, thỏa đáng với năng lực làm việc cũng như đảm bảo đời sống cho người lao động.

2.1.4. Tình hình công nợ

Bảng 21. Tình hình công nợ Công ty giai đoạn 2021 – 2022 và 9 tháng đầu năm 2023

Đơn vị: triệu đồng

Năm	2021	2022	% Tăng/giảm	9 tháng đầu năm 2023
Nợ phải thu	52.475	39.878	(24.01%)	62.581
Nợ phải trả	4.150.790	4.800.744	15.66%	4.723.030

Nguồn: BCTC năm 2021, 2022 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2023 của Sonadezi Châu Đức

2.1.5. Các khoản phải thu

Bảng 22. Chi tiết các khoản phải thu giai đoạn 2021 – 2022 và 9 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
Phải thu ngắn hạn	**52.168**	**39.571**	**62.257**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	9.681	25.779	44.140
Trả trước cho người bán ngắn hạn	39.081	11.432	17.556
Phải thu ngắn hạn khác	3.431	2.401	618
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(25)	(41)	(57)
Phải thu dài hạn	**307**	**307**	**324**
Phải thu dài hạn khác	307	307	324
TỔNG CỘNG	**52.475**	**39.878**	**62.581**

Nguồn: BCTC năm 2021, 2022 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2023 của Sonadezi Châu Đức

2.1.6. Các khoản phải thu quá hạn

Công ty không có các khoản phải thu quá hạn.

2.1.7. Các khoản phải trả

- **Chi tiết số dư các khoản phải trả**

Bảng 23. Các khoản phải trả của Công ty giai đoạn 2021 – 2022 và 9 tháng đầu năm 2023

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
Nợ phải trả ngắn hạn	**1.258.885**	**1.540.053**	**1.546.863**
Phải trả người bán ngắn hạn	216.809	248.298	236.367
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	487.776	421.533	366.980
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	26.922	7.901	63.645
Phải trả người lao động	12.171	10.652	4.161
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.881	9.237	14.863
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	9.703	12.106	21.895
Phải trả ngắn hạn khác	81.325	293.895	331.957
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	386.161	491.191	452.636
Dự phòng phải trả ngắn hạn	6.220	-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	29.917	45.240	54.359

CHỈ TIÊU	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
Nợ dài hạn	**2.891.904**	**3.260.689**	**3.176.167**
Chi phí phải trả dài hạn	625.823	832.609	980.152
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	231.237	283.160	273.457
Phải trả dài hạn khác	221.425	911	2.351
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.813.419	2.144.009	1.920.207
TỔNG CỘNG	**4.150.789**	**4.800.742**	**4.723.030**

Nguồn: BCTC năm 2021, 2022 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2023 của Sonadezi Châu Đức

- **Tình hình thanh toán các khoản nợ**

  - Các khoản vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong thời gian qua.Tính đến 30/09/2023, Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức không có bất kỳ các khoản phải trả quá hạn. Công ty luôn thanh toán đúng hạn các khoản nợ, đảm bảo uy tín của Công ty. Việc thanh toán các khoản nợ được thực hiện đúng hạn và đầy đủ.
  - Công ty không vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết (bao gồm các vi phạm của Tổ chức phát hành)

2.1.8. Thông tin về trái phiếu còn dư nợ trong Công ty

Tên trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Giá trị phát hành (theo mệnh giá) (Tỷ VND)	Giá trị đang lưu hành (Tỷ VND)	Kỳ trả lãi
Trái phiếu SZCH2126001	05 năm	08/01/2021	500	300	3 tháng

Nguồn: Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2023 của Sonadezi Châu Đức

Bảng 24 Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ

Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
10/01/2022	9.916	9.916	100.000	100.000
07/04/2022	7.426	7.426	-	-
07/07/2022	7.679	7.679	-	-
10/10/2022	7.763	7.763	-	-

Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
09/01/2023	7.848	7.848	100.000	100.000
10/04/2023	7.031	7.031	-	-
10/07/2023	6.957	6.957		

Nguồn: Báo cáo tài chính Quý III năm 2023 của Sonadezi Châu Đức

2.1.9. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc việc kê khai và nộp đầy đủ các khoản phải nộp theo quy định hiện hành. Số dư các khoản phải nộp ngân sách tại ngày 31/12/2021; 31/12/2022; 30/09/2023 như sau:

Bảng 25. Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước giai đoạn 2021 – 2022 và 9 tháng đầu năm 2023

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
Thuế giá trị gia tăng	13.467	1.159	29.922
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.882	5.388	32.708
Thuế thu nhập cá nhân	573	326	39
Thuế tiêu thụ đặc biệt	0	1.028	976
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	0	0	0
Tổng cộng	**26.922**	**7.901**	**63.645**

Nguồn: BCTC năm 2021, 2022 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2023 của Sonadezi Châu Đức

2.1.10. Trích lập các quỹ theo luật định

Việc trích lập các quỹ được thực hiện tuân thủ theo đúng quy định Pháp luật. Hàng năm, SZC trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần và theo điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Số dư các quỹ tại ngày 31/12/2021; 31/12/2022; 30/09/2023 của Công ty như sau"

Bảng 26. Số dư các Quỹ Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
Quỹ khen thưởng phúc lợi	29.917	45.240	54.359
Quỹ đầu tư phát triển	51.833	87.833	127.833
Tổng cộng	**81.750**	**133.073**	**182.915**

Nguồn: BCTC năm 2021, 2022 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2023 của Sonadezi Châu Đức

2.1.11. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ Chức Phát Hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất:

Không có

2.1.12. Tổng dư nợ vay

Bảng 27. Tình hình vay và nợ Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023
I	**Vay ngắn hạn**	**386.161**	**491.191**	**459.803**
1	Vay ngắn hạn	38.228	30.572	74.304
2	Vay dài hạn đến hạn trả	247.933	360.619	285.499
3	Trái phiếu	100.000	100.000	100.000
II	**Vay dài hạn**	**1.813.419**	**2.144.009**	**1.920.207**
1	Vay ngân hàng	1.414.623	1.844.912	1.720.809
2	Trái phiếu (*)	398.796	299.097	199.398
	Tổng cộng	**2.199.580**	**2.635.200**	**2.380.010**

Nguồn: BCTC năm 2021, 2022 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2023 của Sonadezi Châu Đức

(*) Xem thông tin tại mục 8.3 mục IV

2.2. *Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu*

Bảng 28. Các chỉ tiêu tài chính của Công ty

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2021	Năm 2022
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn [TSLĐ/Nợ ngắn hạn]	lần	0,28	1,13
- Hệ số thanh toán nhanh [(TSLĐ-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	lần	0,27	0,25

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2021	Năm 2022
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	73,91	75,78
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	283,22	312,90
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
- Vòng quay tổng tài sản [Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân]	lần	0,14	0,14
- Vòng quay vốn lưu động [Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân]	lần	2,42	0,82
- Vòng quay hàng tồn kho: - [Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân]	Lần	54,93	0,81
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) [Hệ số LNST/Doanh thu thuần]	%	45,38	22,98
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) [LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân]	%	30,82	18,14
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) [LNST/Tổng tài sản bình quân]	%	6,45	3,30
- Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	2.949	1.750

Nguồn: BCTC năm 2021 và năm 2022 đã được kiểm toán của Sonadezi Châu Đức

Về khả năng thanh toán

Khả năng thanh toán ngắn hạn của Sonadezi Châu Đức trong giai đoạn 2021 – 2022 được cải thiện tích cực, tăng từ 0,28 lần lên 1,13 lần cho thấy Công ty có khả năng chi trả tốt và tính thanh khoản cao. Hệ số thanh toán nhanh của Công ty có sự giảm nhẹ từ 0,27 lần xuống 0,25 lần. Công ty giữ cơ cấu thanh toán hợp lý và duy trì ở ngưỡng an toàn đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ tới hạn.

Về cơ cấu vốn

Năm 2022, hệ số nợ vay so với tổng tài sản và hệ số nợ vay so với VCSH có xu hướng tăng so với năm 2021, trong đó là hệ số nợ vay so với tổng tài sản tăng từ 73,91% lên 75,78%, hệ số nợ trên VCSH tăng

từ 283,22% lên 312,90%. Nguyên nhân đến từ sự tăng mạnh của khoản phải trả khác là khoản nhận góp vốn hợp tác kinh doanh vào dự án KDC Sonadezi Hữu Phước 246.828 triệu đồng.

Về năng lực hoạt động

Chỉ tiêu vòng quay tổng tài sản của Công ty duy trì ổn định trong giai đoạn 2021 - 2022 từ mức 0,14 vòng. Vòng vay vốn lưu động giảm từ 2,42 vòng năm 2021 xuống 0,82 vòng 2022. Nguyên nhân vì tốc độ tăng trong tài sản ngắn hạn trung bình lớn hơn nhiều so với tốc độ tăng doanh thu của doanh nghiệp. Trong đó, tổng tài sản ngắn hạn trung bình năm 2021 là 294 tỷ đồng, năm 2022 là 1.043 tỷ đồng tăng 254%, trong khi đó, tốc độ tăng trong doanh thu thuần chỉ hơn 20%. Cuối cùng, vòng vay hàng tồn kho cũng giảm từ 54,93 vòng xuống còn 0,81 vòng, nguyên nhân chủ yếu đến từ giá trị hàng tồn kho năm 2022 tăng mạnh, phát sinh tăng đến từ chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án Khu dân cư Hữu Phước, dự án Khu đô thị Châu Đức và chi phí tư vấn giám sát.

Về khả năng sinh lời

Nhìn chung các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty giảm đi so với cùng kỳ năm trước, khi đó ROS, ROE và ROA chỉ lần lượt đạt 22,98%, 18,14%, 3,30%. EPS của Công ty cũng giảm từ 2.949 năm 2021 xuống còn 1.750 năm 2022. Tuy nhiên, khi triển vọng chung ở Bà Rịa - Vũng Tàu vẫn còn rất lớn với nhiều dự án trọng điểm quốc gia đang và chuẩn bị triển khai, quỹ đất lớn để phát triển KCN với giá cho thuê ngày càng gia tăng sẽ là cơ hội lớn cho Công ty trong những năm tiếp theo.

❖ **Ý kiến của tổ chức kiểm toán độc lập:** Không có

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ Chức Phát Hành

3.1. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Công ty năm 2021

"Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính".

3.2. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Công ty năm 2022

"Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính".

4. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo

4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính 2023 của Công ty

Bảng 29. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm tài chính 2023

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022 (triệu đồng)	Năm 2023	
		Kế hoạch (triệu đồng)	% tăng giảm so với năm 2022
Doanh thu thuần	858.889	914.505	6,48%
Lợi nhuận sau thuế	197.367	210.261	6,53%
Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần (%)	22,98%	22,99%	-
Tỷ lệ LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân (%) *(*)*	18,14%	16,78%	-
Tỷ lệ cổ tức (%)	20%*(**)*	10%	-

Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

(*) Vốn chủ sở hữu bình quân năm được xác định bằng tổng số dư vốn chủ sở hữu cuối mỗi quý chia cho 4 quý, căn cứ theo quy định tại Thông tư số 200/2015/TT-BTC ngày 15/12/2015 về việc hướng dẫn một số nội dung về giám sát đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp, giám sát tài chính, đánh giá hiệu quả hoạt động và công khai thông tin tài chính của doanh nghiệp nhà nước và doanh nghiệp có vốn nhà nước.

(**) Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu tại doanh nghiệp được xác định gồm: Vốn góp của chủ sở hữu (Mã số 411), Quỹ đầu tư phát triển (Mã số 418), Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản (Mã số 422).

4.2. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên

Kế hoạch kinh doanh nêu trên đã được thông qua tại Nghị quyết số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ bởi Đại hội đồng cổ đông Công ty tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 ngày 18 tháng 04 năm 2023 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.

4.3. Căn cứ để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nói trên

Trên cơ sở dự báo môi trường kinh doanh và đánh giá các cơ hội và thách thức đối với hoạt động của Sonadezi Châu Đức, Ban Điều hành đã xây dựng các định hướng để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nói trên. Cụ thể tập trung vào các nội dung sau:

- 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;
- Công ty sẽ khẩn trương hoàn thiện thi công và mở bán sản phẩm nhà ở thuộc dự án KDC Sonadezi Hữu Phước Giai đoạn 2, đồng thời hoàn tất thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư 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;
- Công ty sẽ tiếp tục tập trung phát triển 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;
- Tăng cường chỉ đạo và giám sát chặt chẽ hơn 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, nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty và tăng thu nhập cho cổ đông.

4.4. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là Tổ chức tư vấn, SSI đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức cũng như về các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động.

Dựa trên kết quả kinh doanh của Công ty trong các năm vừa qua, khả năng phát triển và phân phối các sản phẩm bất động sản của Công ty, chúng tôi nhận thấy kế hoạch Lợi nhuận mà Công ty đưa ra có tính khả thi cao. Bên cạnh đó, kế hoạch lợi nhuận được xây dựng trên cơ sở các hợp đồng đã ký kết và triển khai, các dự án được xây dựng đã được chào bán thành công ra thị trường và tiến độ ghi nhận doanh thu.

Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo và nhà đầu tư sẽ tự mình ra quyết định đầu tư.

Lưu ý: Những đánh giá và nhận định của Tổ chức tư vấn chỉ mang tính chất tham khảo, không đảm bảo chắc chắn cho kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty cũng như bao hàm hay đảm bảo cho giá cổ phiếu của Sonadezi Châu Đức.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020: Trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức được thành lập kể từ ngày 26/06/2007, tính đến thời điểm hiện tại, các hạn chế chuyển nhượng đối với cổ phần của cổ đông sáng lập đều đã hết hiệu lực.

2. Thông tin về cổ đông lớn

SZC hiện có 02 cổ đông lớn nắm giữ trên 5% cổ phần có biểu quyết của Công ty.

2.1. Thông tin chung về cổ đông lớn

Bảng 30. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm hiện tại

TT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ trọng%/vốn điều lệ
1	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	56.208.000	46,84%
2	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	12.096.000	10,08%

Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

i. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp ("SNZ")

- Năm thành lập: 1990
- Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 3600335363
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1, đường 1, KCN Biên Hòa 1, Phường An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai
- Vốn điều lệ: 3.765.000.000.000 đồng
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh Hải – Tổng Giám đốc

- Người đại diện vốn tại SZC theo ủy quyền:
  + Ông Đinh Ngọc Thuận – Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc – Đại diện 20% Vốn điều lệ
  + Ông Nguyễn Văn Tuấn – Thành viên HĐQT – Đại diện 10% Vốn điều lệ
  + Ông Phan Đình Thám – Chuyên gia cố vấn – Đại diện 10% Vốn điều lệ
  + Bà Phạm Thị Kim Hòa – Trưởng Ban Kiểm soát SZC – Đại diện 6,84% Vốn điều lệ
- Mối quan hệ với SZC: Cổ đông lớn – Tổ chức có liên quan đến Người nội bộ (Ông Đinh Ngọc Thuận- Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc tại SZC, Ông Nguyễn Văn Tuấn – Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc tại SZC, Bà Nguyễn Phương Hằng - Thành viên HĐQT tại SZC, Ông Trần Ngọc Tòng – Kế toán trưởng tại SZC, Bà Trịnh Thị Hoa – Thành viên BKS tại SZC)

ii. Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành ("SZL")

- Năm thành lập: 2003
- Số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 3600649539
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ trụ sở chính: KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
- Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng
- Người đại diện theo pháp luật: Phạm Anh Tuấn – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Người đại diện vốn tại SZC theo ủy quyền: Phạm Anh Tuấn – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Mối quan hệ với SZC: Cổ đông lớn – Tổ chức có liên quan đến Người nội bộ (Ông Đinh Ngọc Thuận – Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc tại SZC, Ông Nguyễn Văn Tuấn – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc tại SZC, Ông Phạm Anh Tuấn – Thành viên HĐQT không điều hành tại SZC, Bà Trịnh Thị Hoa – Thành viên BKS tại SZC)

2.2. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan:

Bảng 31. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn

STT	Họ và tên	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
		Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	46.840.000	46,84%	56.208.000	46,84%	84.312.000	46,84%
2	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	10.080.000	10,08%	12.096.000	10,08%	18.144.000	10,08%

Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

Bảng 32. Số lượng và tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn

STT	Họ và tên	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
		Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	46.840.000	46,84%	56.208.000	46,84%	84.312.000	46,84%

STT	Họ và tên	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
		Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
2	Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	10.080.000	10,08%	12.096.000	10,08%	18.144.000	10,08%

Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

Bảng 33. Danh sách người có liên quan của cổ đông lớn

STT	Họ và tên	Mối quan hệ đối với Cổ đông lớn	Tại ngày 07/07/2023		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	**Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp**	**Cổ đông lớn**	**56.208.000 (**)**	**46,84%**	**84.312.000**	**46,84%**
1.1	Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT	48.000	0,04%	72.000	0,04%
1.2	Ông Trần Thanh Hải	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	0	0	0	0
1.3	Bà Lương Minh Hiền	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	13.200	0,01%	19.800	0,01%
1.4	Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	10.800	0,01%	16.200	0,01%
1.5	Bà Nguyễn Thị Hạnh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	0	0	0	0
1.6	Ông Phạm Quốc Chí	Thành viên HĐQT	1.035.120	0,86%	1.552.680	0,86%
1.7	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	9.600	0,01%	14.400	0,01%
1.8	Bà Đặng Lê Bích Phượng	Trưởng Ban kiểm soát	0	0	0	0
1.9	Ông Trần Ngọc Tòng	Thành viên Ban kiểm soát	2.400	0,00%	3.600	0,00%

STT	Họ và tên	Mối quan hệ đối với Cổ đông lớn	Tại ngày 07/07/2023		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1.10	Bà Phạm Thị Cẩm Hà	Thành viên Ban kiểm soát	0	0	0	0
1.11	Bà Lê Thị Bích Loan	Kế toán trưởng	0	0	0	0
2	**Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành**	**Cổ đông lớn**	**12.096.000 (**)**	**10,08%**	**18.144.000**	**10,08%**
2.1	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	9.600	0,01%	14.400	0,01%
2.2	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	0	0	0	0
2.3	Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT	10.800	0,01%	16.200	0,01%
2.4	Ông Trần Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	0	0	0	0
2.5	Bà Trần Thị Thanh Thủy	Thành viên HĐQT	0	0	0	0
2.6	Ông Nguyễn Thế Phòng	Thành viên HĐQT	0	0	0	0
2.7	Bà Đỗ Thị Quỳnh An	Thành viên HĐQT	1.200	0,00%	1.800	0,00%
2.8	Ông Ngô Xuân Quảng	Thành viên HĐQT	0	0	0	0
2.9	Bà Nguyễn Thị Ngọc Trang	Trưởng Ban kiểm soát	0	0	0	0
2.10	Bà Trịnh Thị Hoa	Thành viên Ban kiểm soát	0	0	0	0
2.11	Bà Trương Ngọc Trúc Yên	Thành viên Ban kiểm soát	0	0	0	0
2.12	Ông Huỳnh Long Đức	Phó Tổng Giám đốc	0	0	0	0
2.13	Ông Lê Xuân Sâm	Phó Tổng Giám đốc	0	0	0	0

Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

(*) Số lượng cổ phiếu dự kiến sau đợt chào bán của cổ đông lớn, người có liên quan sẽ phụ thuộc vào khả năng thực hiện quyền mua của tất cả các cổ đông của SZC. Giả định các cổ đông đều thực hiện quyền mua cổ phần thì tỷ lệ sở hữu của cổ đông trước và sau khi phát hành là gần như không đổi.

(**) Số liệu được cập nhật đến thời điểm hiện tại

2.3. Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ

(i) Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp đã ký kết các hợp đồng, giao dịch với Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức, thông tin về các giao dịch như sau:

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Thỏa thuận, hợp đồng thuê lại đất và giao dịch liên quan	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Hiệu lực Hợp đồng 12 tháng	Hội đồng Quản trị

(ii) Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành đã ký kết các hợp đồng, giao dịch với Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức, thông tin về các giao dịch như sau:

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành	Thu phí quản lý, phí xử lý nước thải, thu tiền nước... theo các hợp đồng thuê đất đã ký	Theo hợp đồng đã ký và theo khối lượng tiêu thụ, xử lý thực tế phát sinh nhưng không vượt quá 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong BCTC gần nhất	Hiệu lực Hợp đồng 12 tháng	Hội đồng Quản trị

2.4. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành: Cổ tức của cổ đông lớn được nhận hằng năm theo phương án được ĐHĐCĐ thường niên thông qua.

2.5. Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với SZC hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của SZC:

2.5.1. Lợi ích của Tổng Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp tại các doanh nghiệp cùng ngành

❖ ***Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2***

- Địa chỉ: H22 Võ Thị Sáu, Phường Thống Nhất, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600259560, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 03/01/2006, đăng ký thay đổi tại từng thời điểm
- Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp
- Vốn điều lệ (31/12/2022): 303.047.580.000 đồng
- Phân khúc khách hàng mục tiêu: các doanh nghiệp hoạt động trong Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2, Khu Công nghiệp Châu Đức
- Địa bàn hoạt động: tỉnh Đồng Nai
- Sản phẩm, dịch vụ: Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp.
- Tỷ lệ sở hữu của SNZ và những người liên quan của SNZ (nếu có) tại doanh nghiệp (30/06/2023):

STT	Tên cổ đông lớn & người liên quan	Chức vụ đang nắm giữ tại SNZ	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp	Số lượng cổ phần nắm giữ tại doanh nghiệp (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại doanh nghiệp (%)
1	Tổng Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp			17.534.160	57,86
	Những người liên quan của SNZ không có lợi ích liên quan tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp Số 2				

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: SZC đảm bảo thực hiện phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch với các giao dịch có liên quan này.

❖ ***Tên doanh nghiệp: Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành***

- Địa chỉ: Đường 5, KCN Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 4703000058, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 18/08/2003, đăng ký thay đổi tại từng thời điểm
- Hoạt động kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp
- Vốn điều lệ (31/12/2022): 200.000.000.000 đồng
- Phân khúc khách hàng mục tiêu: các doanh nghiệp hoạt động trong Khu Công nghiệp Long Thành, Khu công nghiệp Châu Đức
- Địa bàn hoạt động: tỉnh Đồng Nai
- Sản phẩm, dịch vụ: Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp.
- Tỷ lệ sở hữu của SNZ và những người liên quan của SNZ (nếu có) tại doanh nghiệp (30/06/2023):

STT	Tên cổ đông lớn & người liên quan	Chức vụ đang nắm giữ tại SNZ	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp	Số lượng cổ phần nắm giữ tại doanh nghiệp (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại doanh nghiệp (%)
1	Tổng Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp			10.238.000	51,19
2	Ông Định Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT	0	0
3	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	Chủ tịch HĐQT	32.540	0,1627

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: SZC đảm bảo thực hiện phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch với các giao dịch có

liên quan này.

❖ ***Tên doanh nghiệp Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền***

- Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3603474037, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2017, đăng ký thay đổi tại từng thời điểm
- Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Vốn điều lệ (31/12/2022): 548.980.000.000 đồng
- Phân khúc khách hàng mục tiêu: các doanh nghiệp hoạt động trong Khu Công nghiệp Giang Điền
- Địa bàn hoạt động: tỉnh Đồng Nai
- Sản phẩm, dịch vụ: Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp.
- Tỷ lệ sở hữu của SNZ và những người liên quan của SNZ (nếu có) tại doanh nghiệp (30/06/2023):

STT	Tên cổ đông lớn & người liên quan	Chức vụ đang nắm giữ tại SNZ	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp	Số lượng cổ phần nắm giữ tại doanh nghiệp (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại doanh nghiệp (%)
1	Tổng Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp			25.500.000	46,45
	Những người liên quan của SNZ không có lợi ích liên quan tại Công ty cổ phần Sonadezi Giang Điền				

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: SZC đảm bảo thực hiện phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch với các giao dịch có liên quan này.

❖ ***Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình***

- Địa chỉ: Số 1, Đường 3A, KCN Biên Hòa 2, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3601867699, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2009
- Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Vốn điều lệ (31/12/2022): 300.000.000.000 đồng
- Phân khúc khách hàng mục tiêu: các doanh nghiệp hoạt động trong Khu Công nghiệp Châu Đức, Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, Khu Công nghiệp Gò Dầu, Khu công nghiệp Xuân Lộc, Khu Công Nghiệp Thạnh Phú
- Địa bàn hoạt động: tỉnh Đồng Nai
- Sản phẩm, dịch vụ: Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp.
- Tỷ lệ sở hữu của SNZ và những người liên quan của SNZ (nếu có) tại doanh nghiệp (30/06/2023)

STT	Tên cổ đông lớn & người liên quan	Chức vụ đang nắm giữ tại SNZ	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp	Số lượng cổ phần nắm giữ tại doanh nghiệp (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại doanh nghiệp (%)
1	Tổng Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp			13.867.000	46,22
	Những người liên quan của SNZ không có lợi ích liên quan tại Công ty cổ phần Sonadezi Long Bình				

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: SZC đảm bảo thực hiện phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch với các giao dịch có liên quan này.

❖ ***Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận***

- Địa chỉ: 443 Khu phố 1, thị trấn Tân Minh, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3401205899, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Thuận cấp lần đầu ngày 05/06/2020
- Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Vốn điều lệ (31/12/2022): 400.000.000.000 đồng
- Phân khúc khách hàng mục tiêu: các doanh nghiệp hoạt động trong Khu Công nghiệp Tân Đức
- Địa bàn hoạt động: tỉnh Bình Thuận
- Sản phẩm, dịch vụ: Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp.
- Tỷ lệ sở hữu của SNZ và những người liên quan của SNZ (nếu có) tại doanh nghiệp (30/06/2023)

STT	Tên cổ đông lớn & người liên quan	Chức vụ đang nắm giữ tại SNZ	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp	Số lượng cổ phần nắm giữ tại doanh nghiệp (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại doanh nghiệp (%)
1	Tổng Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp			16.800.000	42,00
2	Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT	10.000	0,025
3	Ông Trần Ngọc Tòng	Thành viên Ban kiểm soát	Trưởng ban Kiểm soát	2.000	0,005

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: SZC đảm bảo thực hiện phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch với các giao dịch có liên quan này.

❖ ***Công ty cổ phần Sonadezi An Bình***

- Địa chỉ: Số 113-116 Lô C2, Đường 9, Khu dân cư An Bình, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 3600449307, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 12/01/2000
- Hoạt động kinh doanh chính: Thi công xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng, đầu tư và kinh doanh bất động sản, vật liệu xây dựng…
- Vốn điều lệ (31/12/2022): 62.250.000.000 đồng
- Phân khúc khách hàng mục tiêu: các doanh nghiệp hoạt động trong Khu Công nghiệp Suối Tre, Khu Công nghiệp Châu Đức
- Địa bàn hoạt động: tỉnh Đồng Nai
- Sản phẩm, dịch vụ: Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp.
- Tỷ lệ sở hữu của SNZ và những người liên quan của SNZ (nếu có) tại doanh nghiệp (30/06/2023)

STT	Tên cổ đông lớn & người liên quan	Chức vụ đang nắm giữ tại SNZ	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp	Số lượng cổ phần nắm giữ tại doanh nghiệp (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại doanh nghiệp (%)
1	Tổng Công ty cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp			2.362.500	37,95
2	*Những người liên quan của SNZ không có lợi ích liên quan tại Công ty cổ phần Sonadezi An Bình*				

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: SZC đảm bảo thực hiện phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch với các giao dịch có liên quan này.

2.5.2. Lợi ích của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành (SZL) tại các doanh nghiệp cùng ngành

❖ ***Công ty cổ phần Sonadezi Bình Thuận***

- *Thông tin: Xem thông tin tại 2.5.1 mục VI*
- *Tỷ lệ sở hữu của SZL và những người liên quan của SZL (nếu có) tại doanh nghiệp (30/06/2023)*

STT	Tên cổ đông lớn & người liên quan	Chức vụ đang nắm giữ tại SNL	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp	Số lượng cổ phần nắm giữ tại doanh nghiệp (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại doanh nghiệp (%)
1	Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành			8.000.000	20,00
2	Ông Đinh Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT	10.000	0,025

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: SZC đảm bảo thực hiện phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch với các giao dịch có liên quan này

❖ **Công ty cổ phần Sonadezi An Bình**

- Thông tin: Xem thông tin tại 2.5.1 mục VI
- Tỷ lệ sở hữu của SZL và những người liên quan của SZL (nếu có) tại doanh nghiệp (30/06/2023)

STT	Tên cổ đông lớn & người liên quan	Chức vụ đang nắm giữ tại SNZ	Chức vụ đang nắm giữ tại doanh nghiệp	Số lượng cổ phần nắm giữ tại doanh nghiệp (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại doanh nghiệp (%)
1	Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành			1.400.000	39,36
	Những người liên quan của SNL không có lợi ích liên quan tại Công ty cổ phần Sonadezi An Bình				

- Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: SZC đảm bảo thực hiện phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch với các giao dịch có liên quan này

3. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

3.1. *Hội đồng quản trị*

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Đinh Ngọc Thuận	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT
3	Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT
4	Ông Phan Đình Thám	Thành viên HĐQT
5	Bà Nguyễn Phương Hằng	Thành viên HĐQT
6	Ông Nguyễn Văn Lương	Thành viên độc lập HĐQT
7	Ông Trần Hào Hiệp	Thành viên độc lập HĐQT

3.1.1. Thông tin cá nhân

3.1.1.1. Ông Đinh Ngọc Thuận – Chủ tịch HĐQT

- Họ tên: **Đinh Ngọc Thuận**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1978
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12

- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh, Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2/2001 đến 6/2001:	CTCP thiết kế Xây dựng Nam Hoa	Nhân viên Phòng Thiết kế
Từ 7/2001 đến 3/2002:	Công ty TNHH Nguyễn Hoàng	Nhân viên phòng KHKT
Từ 4/2002 đến 12/2004:	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa	Nhân viên Phòng kỹ thuật
Từ 1/2005 đến 10/2007:	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa	Tổ trưởng Dự án
Từ 11/2007 đến 7/2009:	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa	Phó Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi
Từ 8/2009 đến 6/2010:	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa	Trưởng Ban Dự án kiêm Gám đốc Ban QLDA Khu TĐC Nguyễn Văn Trỗi, Ban QLDA KCN Giang Điền
Từ 7/2010 đến 09/2015:	Tổng công ty Phát triển Khu công nghiệp	Trưởng Ban Dự án kiêm GĐ Ban QLDA KCN Giang Điền
Từ 10/2015 đến 5/2019:	CTCP Sonadezi Châu Đức	Phó Tổng Giám đốc
Từ 5/2013 đến 4/2022	CTCP Dịch vụ Sonadezi	Thành viên HĐQT
Từ 5/2015 đến nay:	CTCP Sonadezi Long Thành	Thành viên HĐQT
Từ 2/2016 đến nay:	Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp	Thành viên HĐQT
Từ 5/2016 đến 3/2022:	CTCP Sonadezi Châu Đức	Thành viên HĐQT
Từ 6/2019 đến nay	Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp	Phó Tổng Giám đốc
Từ 06/2020 đến nay:	CTCP Sonadezi Bình Thuận	Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT
Từ 10/2021 đến nay	Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi	Thành viên HĐQT
Từ 03/2022 đến nay	CTCP Sonadezi Châu Đức	Chủ tịch HĐQT
Từ 01/12/2023 đến nay	CTCP Sonadezi Châu Đức	Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện nay tại SZC: Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành;
  + Thành viên HĐQT Trường Cao đẳng Công nghệ và Quản trị Sonadezi;
  + Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp;
  + Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại SZC: 24.010.800 cổ phần, chiếm 20,01% vốn điều lệ. Trong đó:
  + *Sở hữu cá nhân: 10.800 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều l*
  + *Sở hữu đại diện: Đại diện Tổng Công ty CP Phát triển Khu Công nghiệp sở hữu 24.000.000 cổ phần, chiếm 20% vốn điều lệ;*
  + *Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0,0% vốn điều lệ.*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức

Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Đinh Ngọc Thuận và người có liên quan của Ông Đinh Ngọc Thuận: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (Triệu đồng)	Tiền lương (Triệu đồng)	Tiền thưởng (Triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2021	163,1	0	0	0	0	0
2022	194,2	0	0	0	0	0
9 tháng đầu năm 2023	76	0	0	0	0	0

– Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có

– Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty CP Sonadezi Long Thành	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	Các doanh nghiệp hoạt động trong Khu Công nghiệp Long Thành, Khu công nghiệp Châu Đức	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp	Ông Đinh Ngọc Thuận – Thành viên HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%.
Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp	Đầu tư phát triển đô thị công nghiệp, khu công nghiệp, khu dân cư	Các doanh nghiệp hoạt động trong Khu Công nghiệp Châu Đức, Khu dân cư Bửu Long, Khu dân cư dịch vụ Giang Điền, Khu công nghiệp Tân Đức	Tỉnh các tỉnh miền Nam của Việt Nam	Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp	Ông Đinh Ngọc Thuận – Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%.
Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Các doanh nghiệp hoạt động trong Khu Công nghiệp Tân Đức	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp	Ông Đinh Ngọc Thuận – Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT. Sở hữu 10.000

					cổ phần chiếm tỷ lệ 0,025%.

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: SZC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này

3.1.1.2. Ông Nguyễn Văn Tuấn – Thành viên HĐQT

- Họ tên: **Nguyễn Văn Tuấn**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1970
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Cử nhân Kinh tế ngoại thương
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 03/1998 -12/2002:	Công ty Phát Triển KCN Biên Hòa	Nhân viên Phòng tư vấn đầu tư
Từ 01/2003 - 02/2005:	Công ty Phát triển KCN Biên Hòa tại KCN Gò Dầu	Trưởng đại diện
Từ 03/2005 - 11/2007:	Công ty Amata Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc
Từ 12/2007 -02/2009:	XN Dịch vụ KCN Sonadezi - Công ty Phát triển KCN Biên Hòa	Giám đốc
Từ 03/2009 - 04/2013:	CTCP Sonadezi Long Thành	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Từ 04/2013 - 04/2015:	CTCP Sonadezi Long Thành	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Từ 04/2015 đến nay:	CTCP Sonadezi Long Thành	Chủ tịch HĐQT
Từ 02/2016 đến nay:	Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp	Thành viên HĐQT
Từ 05/2016 đến nay:	CTCP Sonadezi Châu Đức	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện nay tại SZC: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Thành viên HĐQT Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp;
  + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sonadezi Long Thành.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại SZC: 12.009.600 cổ phần, chiếm 10,01% vốn điều lệ. Trong đó:
  + *Sở hữu cá nhân: 9.600 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ.*
  + *Sở hữu đại diện: Đại diện Tổng Công ty CP Phát triển Khu Công nghiệp sở hữu 10.000.000 cổ phần, chiếm 10% vốn điều lệ;*
  + *Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0,0% vốn điều lệ.*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức

Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Nguyễn Văn Tuấn và người có liên quan của Ông Nguyễn Văn Tuấn: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (Triệu đồng)	Tiền lương (Triệu đồng)	Tiền thưởng (Triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2021	152	1.270,2	0	0	0	0
2022	172	1.438,9	0	0	0	0
9 tháng đầu năm	76	579,3	0	0	0	0

– Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có

– Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty CP Sonadezi Long Thành	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	Các doanh nghiệp hoạt động trong Khu Công nghiệp Long Thành, Khu công nghiệp Châu Đức	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp	Ông Nguyễn Văn Tuấn – Chủ tịch HĐQT. Sở hữu 32.540 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,1627%.
Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp	Đầu tư phát triển đô thị công nghiệp, khu công nghiệp, khu dân cư	Các doanh nghiệp hoạt động trong Khu Công nghiệp Châu Đức, Khu dân cư Bửu Long, Khu dân cư dịch vụ Giang Điền, Khu công nghiệp Tân Đức	Tỉnh các tỉnh miền Nam của Việt Nam	Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp	Ông Nguyễn Văn Tuấn – Thành viên HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%.

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: SZC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này

3.1.1.3. Ông Phạm Anh Tuấn – Thành viên HĐQT

- Họ tên: **Phạm Anh Tuấn**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1975
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 3/2003 đến 8/2003	Phòng Kinh doanh Công ty Phát triển KCN Biên Hòa	Chuyên viên
Từ 8/2003 đến 12/2003	Kinh doanh XN Phát triển nhà Sonadezi	Trưởng phòng
Từ 2004 đến 2006	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Giám đốc Kinh doanh
Từ 2006 đến 2007	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Giám đốc Tài chính
Từ 2007 đến 2009	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Giám đốc Kinh doanh
Từ 5/2009 đến 4/2015	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Phó TGĐ
Từ 1/2010 đến 7/2015	Sàn giao dịch Bất động sản Sonadezi Long Thành	Kiêm nhiệm Giám đốc
Từ 4/2010 đến 4/2015	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Thành viên HĐQT
Từ 04/2015 đến nay	Công ty CP Sonadezi Long Thành	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT
Từ 05/2016 đến nay	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Thành viên HĐQT
Từ 04/2019 đến nay	Công ty CP Sonadezi Long Bình	Thành viên HĐQT
Từ 04/2020 đến nay	Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	Thành viên HĐQT
Từ 06/2020 đến 04/2022	Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại SZC: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Bình;
  + Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT Công ty CP Sonadezi Long Thành;
  + Thành viên HĐQT Công ty CP Cấp nước Đồng Nai;
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại SZC: 12.162.000 cổ phần, chiếm 10,13% vốn điều lệ. Trong đó:
  + *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.*
  + *Sở hữu đại diện: Đại diện Công ty CP Sonadezi Long Thành sở hữu 12.096.000 cổ phần, chiếm 10,08% vốn điều lệ;*
  + *Sở hữu của người có liên quan: Ông Phạm Trọng Lập và Bà Phạm Thị Anh Thi sở hữu 66.000 cổ phần, chiếm 0,55% vốn điều lệ;*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Phạm Trọng Lập	Bố đẻ	Không	54.000	0,045%
2	Phạm Thị Anh Thi	Em ruột	Không	12.000	0,001%

– Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Phạm Anh Tuấn và người có liên quan của Ông Phạm Anh Tuấn: Không có
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (Triệu đồng)	Tiền lương (Triệu đồng)	Tiền thưởng (Triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2021	163,1	0	0	0	0	0
2022	194,2	0	0	0	0	0
9 tháng đầu năm 2023	76	0	0	0	0	0

– Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
– Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty CP Sonadezi Long Thành	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	Các doanh nghiệp hoạt động trong Khu Công nghiệp Long Thành, Khu công nghiệp Châu Đức	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp	Ông Phạm Anh Tuấn – Tổng giám đốc kiêm Thành viên HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%.
Công ty CP Sonadezi Long Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	các doanh nghiệp hoạt động trong Khu Công nghiệp Châu Đức, Khu Công nghiệp Biên Hòa 2, Khu Công nghiệp Gò Dầu, Khu công nghiệp Xuân Lộc, Khu Công	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp	Ông Phạm Anh Tuấn – Thành viên HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%.

		Nghiệp Thạnh Phú			

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: SZC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này

3.1.1.4. Ông Phan Đình Thám – Thành viên HĐQT

- Họ tên: **Phan Đình Thám**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1965
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 01/1987 đến 02/1989	Trung đoàn không quân vận tải 918 – Quân chủng không quân	Sỹ quan
Từ 03/1989 đến 12/1994	Công ty may Công nghiệp Đồng Nai	Trưởng phòng kế hoạch vật tư
Từ 08/1990 đến 12/1994	Sở Công nghiệp Đồng Nai	Trưởng phòng kế hoạch
Từ 01/1995 đến 09/1999	Công ty TNHH Việt Nga	Phó Giám đốc
Từ 01/2000 đến 01/2002	Công ty CP Xây dựng Sonadezi	Trưởng phòng vật tư
Từ 01/2002 đến 03/2009	Công ty CP Xây dựng Sonadezi	Phó Giám đốc
Từ 03/2009 đến 06/2009	Xí nghiệp Dịch vụ Khu công nghiệp Sonadezi, Công ty Phát triển KCN Biên Hòa	Giám đốc
Từ 07/2009 đến 04/2015	Công ty CP Sonadezi Long Bình	Tổng Giám đốc
Từ 01/2015 đến 01/2016	Tổng Công ty CP Phát triển Khu Công nghiệp	Phó Tổng Giám đốc
Từ 02/2016 đến 05/2021	Tổng Công ty CP Phát triển Khu Công nghiệp	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Từ 05/2021 đến 04/2022	Tổng Công ty CP Phát triển Khu Công nghiệp	Chuyên gia cố vấn
Từ 04/2022 đến nay	Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	Chủ tịch HĐQT
Từ 03/2022 đến nay	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Thành viên HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại SZC: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Chủ tịch HĐQT Công ty CP Sonadezi Bình Thuận
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại SZC: 12.000.240 cổ phần, chiếm 10 % vốn điều lệ. Trong đó:
  + *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.*
  + *Sở hữu đại diện: Đại diện Tổng Công ty CP Phát triển Khu Công nghiệp sở hữu 12.000.000 cổ phần, chiếm 10% vốn điều lệ;*

+ *Sở hữu của người có liên quan: Ông Phan Hoàng Nam sở hữu 240 cổ phần, chiếm 0,00024 % vốn điều lệ;*

– Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	PHAN HOÀNG NAM	Con ruột	Không	240	0,00024%

– Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Phan Đình Thám và người có liên quan của Ông Phan Đình Thám: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (Triệu đồng)	Tiền lương (Triệu đồng)	Tiền thưởng (Triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2021	0	0	0	0	0	0
2022	176,2	0	0	0	0	0
9 tháng đầu năm 2023	76	0	0	0	0	0

– Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có

– Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Các doanh nghiệp hoạt động trong Khu Công nghiệp Tân Đức	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp	Ông Phan Đình Thám – Chủ tịch HĐQT. Sở hữu 0cổ phần chiếm tỷ lệ 0%.

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: SZC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này

3.1.1.5. Bà Nguyễn Phương Hằng– Thành viên HĐQT

- Họ tên: **Nguyễn Phương Hằng**
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1983
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh; Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 05/2007 đến 07/2007	Tổng Công ty Sonadezi	Nhân viên Văn phòng
Từ 07/2007 đến 08/2010	Tổng Công ty CP Phát triển Khu Công nghiệp	Nhân viên Ban chuyên viên & Thường trực đảng đoàn
Từ 08/2010 đến 04/2014	Tổng Công ty CP Phát triển Khu Công nghiệp	Nhân viên Phòng Nhân sự
Từ 05/2014 đến 08/2015	Tổng Công ty CP Phát triển Khu Công nghiệp	Phó Phòng Nhân sự
Từ 09/2015 đến 12/2015	Tổng Công ty CP Phát triển Khu Công nghiệp	Chuyên viên Ban Nhân sự
Từ 01/2016 đến 01/2020	Tổng Công ty CP Phát triển Khu Công nghiệp	Phó Ban Nhân sự
Từ 01/2020 đến nay	Tổng Công ty CP Phát triển Khu Công nghiệp	Trưởng Ban Nhân sự
Từ 03/2022 đến nay	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Thành viên HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại SZC: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Trưởng Ban Nhân sự - Tổng Công ty CP Phát triển Khu Công nghiệp
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại SZC: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Nguyễn Phương Hằng và người có liên quan của Bà Nguyễn Phương Hằng: Không có
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (Triệu đồng)	Tiền lương (Triệu đồng)	Tiền thưởng (Triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2021	0	0	0	0	0	0
2022	0	0	0	0	0	0

9 tháng đầu năm 2023	58	0	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: không có

3.1.1.6. Ông Nguyễn Văn Lương– Thành viên độc lập HĐQT

- Họ tên: **Nguyễn Văn Lương**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1977
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế, Cử nhân QTKD
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 08/1999 đến 09/1999	Công ty Khai thác đá và VLXD Hóa An (nay là Công ty CP Hóa An)	Nhân viên Phòng Kế hoạch vật tư
Từ 10/1999 đến 10/2007	Công ty Khai thác đá và VLXD Hóa An (nay là Công ty CP Hóa An)	Nhân viên phòng Kế toán
Từ 11/2007 đến 04/2009	Công ty CP Hóa An	Thành viên Tổ công tác đầu tư mỏ đá tại Vĩnh Cửu, Đồng Nai
Từ 05/2009 đến 06/2010	Công ty CP Hóa An	Thành viên Tổ công tác đầu tư mỏ đá tại Vĩnh Cửu, Đồng Nai kiêm Thành viên BKS
Từ 07/2010 đến 05/2012	Chi nhánh Công ty CP Hóa An tại Vĩnh Cửu	Quyền Giám đốc kiêm Thành viên BKS
Từ 06/2012 đến 06/2014	Chi nhánh Công ty CP Hóa An tại Vĩnh Cửu	Giám đốc
Từ 07/2014 đến 04/2015	Chi nhánh Công ty CP Hóa An tại Vĩnh Cửu	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc
Từ 05/2015 đến 12/2016	Công ty CP Hóa An	Phó Tổng Giám đốc kiêm Phó Bí thư Đảng ủy
Từ 01/2017 đến nay	Công ty CP Hóa An	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc kiêm Phó Bí thư Đảng ủy
Từ 04/2018 đến nay	Công ty CP Phước Hòa FICO	Thành viên HĐQT

Từ 04/2019 đến nay	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Thành viên độc lập HĐQT
Từ 04/2021 đến nay	Công ty CP Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	Thành viên HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại SZC: Thành viên độc lập HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc, Phó Bí thư Đảng ủy Công ty Cổ phần Hoá An;
  + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Phước Hoà FICO;
  + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại SZC: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Nguyễn Văn Lương và người có liên quan của Ông Nguyễn Văn Lương: Không có
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (Triệu đồng)	Tiền lương (Triệu đồng)	Tiền thưởng (Triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2021	163,1	0	0	0	0	0
2022	194,2	0	0	0	0	0
9 tháng đầu năm 2023	76	0	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Công nghiệp số 2	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	Các doanh nghiệp hoạt động trong Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 2, Khu Công	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp	Ông Nguyễn Văn Lương – Thành viên HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%.

		nghiệp Châu Đức			

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: SZC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này

3.1.1.7. Ông Trần Hào Hiệp – Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị

- Họ tên: **Trần Hào Hiệp**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1977
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư ngành điện
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 03/2006 đến 03/2010	Công ty CP Xây lắp Sonacons	Kỹ sư
Từ 03/2010 đến nay	Công ty CP Thuận Hiệp Phát	Phó Tổng Giám đốc
Từ 04/2019 đến nay	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Thành viên độc lập HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại SZC: Thành viên độc lập HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Thuận Hiệp Phát
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại SZC: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Trần Hào Hiệp và người có liên quan của Ông Trần Hào Hiệp: Không có
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (Triệu đồng)	Tiền lương (Triệu đồng)	Tiền thưởng (Triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2021	163,1	0	0	0	0	0
2022	194,2	0	0	0	0	0

9 tháng đầu năm 2023	76	0	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

3.2. *Ban Điều hành và Kế toán trưởng*

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
2	Ông Trần Trung Chiến	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Nguyễn Minh Tân	Phó Tổng Giám đốc
4	Ông Đinh Ngọc Thuận	Phó Tổng Giám đốc
5	Ông Trần Ngọc Tòng	Kế toán trưởng

3.2.1. Thông tin cá nhân

3.2.1.1. Ông Nguyễn Văn Tuấn – Tổng Giám đốc– Chi tiết xem mục 3.1.1.2

3.2.1.2. Ông Trần Trung Chiến – Phó Tổng Giám đốc

- Họ tên: **Trần Trung Chiến**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1975
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật, Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 06/1997 đến 03/2000	VKSND huyện Hàm Yên – tỉnh Tuyên Quang	Chuyên viên
Từ 2001 đến 2002	Công ty TNHH Bảo trì Hạ tầng KCN –Biên Hòa –Đồng Nai	Giám đốc
Từ 2002 đến 09/2015	Công ty TNHH Tiên Triết – KCN Biên Hòa 2 – Đồng Nai	Giám đốc
Từ 09/2015 đến 08/2017	Tổng Công ty CP Phát triển Khu Công nghiệp	Trưởng Ban Pháp chế & Quản lý rủi ro
Từ 08/2017 đến 09/2020	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Chánh Văn phòng
Từ 03/2017 đến 05/2022	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Thành viên HĐQT

Từ 04/2020 đến 04/2023	Công ty CP Cấp nước Đồng Nai	Thành viên HĐQT
Từ 10/2020 đến nay	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện nay tại SZC: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại SZC: 505.200 cổ phần, chiếm 0,421% vốn điều lệ. Trong đó:
  + *Sở hữu cá nhân: 492.000 cổ phần, chiếm 0,410% vốn điều lệ.*
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, 0% vốn điều lệ
  + *Sở hữu của người có liên quan: Bà Lương Minh Hiền sở hữu 13.200 cổ phần, chiếm 0,011% vốn điều lệ;*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	LƯƠNG MINH HIỀN	Vợ	Không	13.200	0,011%

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Trần Trung Chiến và người có liên quan của Ông Trần Trung Chiến: Không có
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (Triệu đồng)	Tiền lương (Triệu đồng)	Tiền thưởng (Triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2021	0	981,2	0	0	0	0
2022	0	1.112,7	0	0	0	0
9 tháng đầu năm 2023	0	475,0	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

3.2.1.3. Ông Nguyễn Minh Tân – Phó Tổng Giám đốc

- Họ tên: **Nguyễn Minh Tân**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1982
- Quốc tịch: Việt Nam

- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh, Kỹ sư Điện, Kỹ sư Xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 11/2005 đến 06/2007	Công ty Phát triển Khu công nghiệp Biên Hòa	Nhân viên Dự án
Từ 06/2007 đến 12/2014	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Nhân viên Dự án
Từ 01/2015 đến 01/2016	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Phó phòng kỹ thuật xây dựng
Từ 02/2016 đến 07/2017	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Phó Giám đốc BQLDA KCN Châu Đức
Từ 08/2017 đến 05/2022	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Giám đốc BQLDA KCN Châu Đức
Từ 06/2022 đến nay	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Phó Tổng Giám đốc - Giám đốc BQLDA KCN Châu Đức

- Chức vụ hiện nay tại SZC: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc BQLDA KCN Châu Đức
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại SZC: 28.200 cổ phần, chiếm 0,024% vốn điều lệ. Trong đó:
  + *Sở hữu cá nhân: 19.200 cổ phần, chiếm 0,016% vốn điều lệ.*
  + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  + *Sở hữu của người có liên quan: Bà Đỗ Thanh Trúc sở hữu 9.000 cổ phần, chiếm 0,008% vốn điều lệ;*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Đỗ Thanh Trúc	Vợ	Không	9.000	0,008%

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Nguyễn Minh Tân và người có liên quan của Ông Nguyễn Minh Tân: không có
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (Triệu đồng)	Tiền lương (Triệu đồng)	Tiền thưởng (Triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2021	0	0	0	0	0	0

2022	0	812,6	0	0	0	0
9 tháng đầu năm 2023	0	405,6	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

3.2.1.4. Ông Đinh Ngọc Thuận – Phó Tổng Giám đốc

Xem thông tin chi tiết tại mục VI.3.1.1.1

3.2.1.5. Ông Trần Ngọc Tòng – Kế toán trưởng

- Họ tên: **Trần Ngọc Tòng**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1986
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán – Thạc sĩ Kế toán
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 08/2008 đến 06/2009	Xí nghiệp dịch vụ KCN Sonadezi trực thuộc Công ty Phát triển KCN Biên Hòa (nay là Công ty CP Sonadezi Long Bình)	Nhân viên kế toán
Từ 07/2009 đến 05/2014	Công ty CP Sonadezi Long Bình	Nhân viên Kế toán
Từ 06/2014 đến 09/2015	CTCP Sonadezi Long Bình	Phó Phòng Tài chính Kế toán
Từ 10/2015 đến 01/2016	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Chuyên viên Ban Kế toán
Từ 02/2016 đến 04/2021	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Trưởng Ban Kiểm soát
Từ 05/2021 đến 03/2022	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Chánh Văn phòng
Từ 07/2020 đến nay	Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận	Trưởng Ban kiểm soát
Từ 04/2021 đến nay	Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Thành viên Ban Kiểm soát
Từ 03/2022 đến nay	Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính Kế toán

- Chức vụ hiện nay tại SZC: Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính Kế toán

– Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

+ Thành viên Ban Kiểm soát - Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp

+ Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Sonadezi Bình Thuận

– Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại SZC: 2.400 cổ phần, chiếm 0,002 % vốn điều lệ. Trong đó:

+ *Sở hữu cá nhân: 2.400 cổ phần, chiếm 0,002% vốn điều lệ.*

+ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ *Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*

– Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có

– Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Trần Ngọc Tòng và người có liên quan của Ông Trần Ngọc Tòng: Không có

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (Triệu đồng)	Tiền lương (Triệu đồng)	Tiền thưởng (Triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2021	0	0	0	0	0	0
2022	0	801,3	0	0	0	0
9 tháng đầu năm 2023	0	369,5	0	0	0	0

– Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có

– Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Tổng Công ty CP Phát triển Khu công nghiệp	Đầu tư phát triển đô thị công nghiệp, khu công nghiệp, khu dân cư	Các doanh nghiệp hoạt động trong Khu Công nghiệp Châu Đức, Khu dân cư Bửu Long, Khu dân cư dịch vụ Giang Điền, Khu công nghiệp Tân Đức	Tỉnh các tỉnh miền Nam của Việt Nam	Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp	Ông Trần Ngọc Tòng – Thành viên Ban Kiểm soát. Sở hữu 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%.

Công ty CP Sonadezi Bình Thuận	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Các doanh nghiệp hoạt động trong Khu Công nghiệp Tân Đức	Tỉnh Bình Thuận	Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp	Ông Trần Ngọc Tòng – Trưởng Ban kiểm soát. Sở hữu 2.000 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,005%.

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: SZC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này

3.3. *Ban kiểm soát*

STT	Họ và tên	Chức danh
1	Phạm Thị Kim Hoà	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Lê Đức Thuận	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Trịnh Thị Hoa	Thành viên Ban Kiểm soát

3.3.1. Thông tin cá nhân

3.3.1.1. Bà Phạm Thị Kim Hoà – Trưởng Ban Kiểm soát

- Họ tên: **Phạm Thị Kim Hoà**
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1979
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán, Thạc sỹ Tài chính
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 05/2000 đến 2002	Công ty Thái Dương Sunco –TPHCM	Nhân viên kế toán
Từ 2003 đến 05/2005	Công ty Giấy Sài Gòn – TP.HCM	Nhân viên kế toán
Từ 6/2005 đến 05/2006	Công ty Trường Thắng –TPHCM	Kế toán trưởng
Từ 6/2006 đến 01/2009	Công ty Shinkwang VN –KCN Biên Hoà 2	Kế toán Tổng hợp
Từ 02/2009 đến 5/2016	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Phó Phòng Kế toán kiêm Kế toán trưởng XN BOT
Từ 04/2017 đến nay	CTCP Sonadezi An Bình	Trưởng Ban Kiểm soát
Từ 06/2018 đến 03/2022	CTCP Sonadezi Châu Đức	Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng kế toán
03/2022 đến nay	CTCP Sonadezi Châu Đức	Trưởng Ban Kiểm soát

- Chức vụ hiện nay tại SZC: Trưởng Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại SZC: 8.208.000 cổ phần, chiếm 6,84% vốn điều lệ. Trong đó:
  + *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.*
  + *Sở hữu đại diện: Đại diện Công ty Tổng Công ty CP Phát triển Khu Công nghiệp sở hữu 8.208.000 cổ phần, chiếm 6,84% vốn điều lệ;*
  + *Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Phạm Thị Kim Hoà và người có liên quan của Bà Phạm Thị Kim Hoà: không có
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (Triệu đồng)	Tiền lương (Triệu đồng)	Tiền thưởng (Triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2021	0	0	0	0	0	0
2022	725	0	0	0	0	0
9 tháng đầu năm 2023	375,2	0	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty CP Sonadezi An Bình	Thi công xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng, đầu tư và kinh doanh bất động sản, vật liệu xây dựng…	Các doanh nghiệp hoạt động trong Khu Công nghiệp Suối Tre, Khu Công nghiệp Châu Đức	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp	Bà Phạm Thị Kim Hòa – Trưởng Ban kiểm soát. Sở hữu 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%.

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: SZC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này

3.3.1.2. Ông Lê Đức Thuận – Thành viên Ban Kiểm soát

- Họ tên: **Lê Đức Thuận**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế (chuyên ngành Kế toán)
- Quá trình công tác:

Từ 12/1995 đến 6/2002	Công ty Cổ phần Đường Biên Hòa	Nhân viên
Từ 8/2002 đến 01/2012	Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	Nhân viên
Từ 02/2012 đến 6/2014	Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	Phó phòng Tín dụng
Từ 7/2014 đến 4/2018	Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	Phó phòng Đầu tư -TĐDA
Từ 5/2018 đến 2/2020	Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	Phó phòng Tín dụng
Từ 2/2020 đến 3/2021	Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	Phụ trách phòng Đầu tư – TĐDA
Từ 4/2021 đến nay	Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai	Trưởng phòng Đầu Tư - TĐDA
Từ 03/2022 đến nay	Công ty CP Sonadezi Châu Đức	Thành viên BKS

- Chức vụ hiện nay tại SZC: Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Trưởng Phòng Đầu tư – Thẩm định dự án – Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Nai.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại SZC: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Lê Đức Thuận và người có liên quan của Ông Lê Đức Thuận: Không có
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (Triệu đồng)	Tiền lương (Triệu đồng)	Tiền thưởng (Triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2021	0	0	0	0	0	0
2022	78,1	0	0	0	0	0
9 tháng đầu năm 2023	38	0	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

3.3.1.3. Bà Trịnh Thị Hoa – Thành viên Ban Kiểm soát

- Họ tên: **Trịnh Thị Hoa**
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1984
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán, Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:

Từ 11/2009 đến 03/2011	Trường Trung học công nghệ Lương thực thực phẩm	Nhân viên Kế toán
Từ 05/2011 đến nay	Tổng công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	Nhân viên Ban Quản trị Tổng hợp
Từ 04/2019 đến nay	Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành	Thành viên Ban Kiểm soát
Từ 03/2020 đến nay	Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức	Thành viên Ban Kiểm soát

- Chức vụ hiện nay tại SZC: Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành
  + Nhân viên Ban Quản trị Tổng hợp tại Tổng công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại SZC: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Trịnh Thị Hoa và người có liên quan của Bà Trịnh Thị Hoa: Không có
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục

liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (Triệu đồng)	Tiền lương (Triệu đồng)	Tiền thưởng (Triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2021	91,6	0	0	0	0	0
2022	97,1	0	0	0	0	0
9 tháng đầu năm 2023	38	0	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty CP Sonadezi Long Thành	Đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, cho thuê khu công nghiệp	Các doanh nghiệp hoạt động trong Khu Công nghiệp Long Thành, Khu công nghiệp Châu Đức	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh cho thuê đất và dịch vụ kèm theo trong Khu công nghiệp	Bà Trịnh Thị Hoa – Thành viên Ban Kiểm soát. Sở hữu 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%.

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: SZC đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

Cổ phần phổ thông

2. Mệnh giá

Mệnh giá cổ phiếu 10.000 đồng/cổ phiếu

3. Tổng số cổ phiếu chào bán:

Tổng số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán thêm là 59.999.980 cổ phiếu

4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá

599.999.800.000 đồng *(Năm trăm chín mươi chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu tám trăm nghìn đồng)*

5. Giá chào bán dự kiến

20.000 đồng/cổ phiếu

6. Phương pháp tính giá

Nguyên tắc xác định giá chào bán cổ phần là mức giá do ĐHĐCĐ thông qua tại Nghị quyết số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2023. Theo ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT xác định giá phát hành trên cơ sở không thấp hơn giá trị sổ sách của Công ty theo báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2022 của Công ty.

- Căn cứ giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của Công ty theo báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 của Công ty là: 15.343 đồng/ cổ phiếu
- Căn cứ vào nhu cầu huy động vốn thực tế của Công ty và cân nhắc các yếu tố khác ảnh hưởng đến sự thành công của đợt chào bán đồng thời tạo điều kiện để cổ đông hiện hữu có thể tham gia đóng góp vào quá trình phát triển của Công ty, HĐQT Công ty quyết định giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

7. Phương thức phân phối

Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền:

- Tỷ lệ thực hiện quyền là 2:1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền mua cổ phiếu và cứ 02 quyền mua cổ phiếu sẽ được mua 01 cổ phiếu mới phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị).
- Phương án xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết: Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu không được mua hết và/hoặc từ chối quyền mua, và/hoặc đến hạn đóng tiền mua cổ phiếu mà không đóng tiền mua sẽ được phân phối tiếp cho các đối tượng khác với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. Việc thực hiện xử lý số lượng cổ phiếu chưa chào bán hết đảm bảo quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán.
- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần, người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng cho người thứ ba. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

+ Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu: Không quy định
+ Thời hạn đăng ký: Công ty sẽ thông báo thời gian đăng ký cụ thể trong Bản thông báo phát hành và đảm bảo thời gian đăng ký và nộp tiền mua chứng khoán cho nhà đầu tư tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày theo đúng quy định.
+ Phương thức đăng ký và thanh toán tiền mua cổ phiếu: Danh sách cổ đông tại thời điểm chốt danh sách là cơ sở đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu mới chào bán theo tỷ lệ được mua đã quy định.

  Cổ đông đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu mới chào bán nộp tiền vào tài khoản phong tỏa theo thông tin:

  Số tài khoản: 117002948403

  Tên ngân hàng nơi mở tài khoản: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Chi nhánh 7 TP Hồ Chí Minh

9. Lịch trình phân phối dự kiến

Thời gian phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến thực hiện tối đa trong vòng 90 ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký phát hành có hiệu lực. Trường hợp do các nguyên nhân khách quan không thể hoàn thành việc phân phối chứng khoán ra công chúng trong thời hạn này, Công ty sẽ xin phép Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn việc phân phối chứng khoán nhưng tối đa không quá ba mươi ngày.
Thời gian tiến hành dự kiến: Kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký có hiệu lực

Bảng 34. Lịch trình dự kiến các mốc thời gian của đợt phát hành

TT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực	D
2	Gửi hồ sơ đến VSDC, HOSE, thông báo về việc thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông gồm thông tin các ngày cụ thể như: ngày đăng ký cuối cùng, thời gian chuyển nhượng quyền, thời gian đăng ký mua/thực hiện quyền (Trong trường hợp này, ngày đăng ký cuối cùng hưởng quyền mua dự kiến là D+11)	D+1 đến D+3
3	Công bố thông tin theo quy định	D đến D+7
4	Công ty nhận danh sách tổng hợp người sở hữu được phân bổ quyền	D+13
5	Các cổ đông tiến hành đăng ký, và nộp tiền mua cổ phần	D+15 đến D+40
6	Tổng hợp việc thực hiện quyền mua của cổ đông hiện hữu. Thực hiện xử lý số cổ phần không chào bán hết (nếu cần thiết)	D+41 đến D+50
7	Báo cáo kết quả phát hành; chuyển giao cổ phiếu và hoàn tất thủ tục lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu	D+51 đến D+70

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

+ Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng;
+ Trường hợp Công ty thực hiện phân phối cổ phiếu chưa chào bán hết do cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua cho các nhà đầu tư có nhu cầu thì số cổ phiếu chào bán nêu trên sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán. Ngày hoàn thành đợt chào bán là ngày kết thúc việc thu tiền mua chứng khoán được chào bán từ các nhà đầu tư.

11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

+ **Số tài khoản**: 117002948403
+ **Tên ngân hàng nơi mở tài khoản**: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, Chi nhánh 7 TP Hồ Chí Minh

12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành

Không có

13. Hủy bỏ đợt chào bán

+ Đợt chào bán bị hủy bỏ trong trường hợp số lượng cổ phiếu được bán cho các nhà đầu tư không đạt tối thiểu 23,33% tổng số cổ phần cần chào bán (tương đương 13.999.986 cổ phiếu, ứng với 70% nhu cầu vốn sử dụng cho thực hiện dự án).
+ Phương án thu hồi và hoàn trả tiền cho nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu trong trường hợp đợt chào bán bị hủy bỏ: Trong trường hợp Ủy ban chứng khoán Nhà nước quyết định hủy bỏ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng theo quy định tại Điều 28 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày đợt chào bán ra công chúng bị hủy bỏ, Công ty sẽ công bố việc hủy bỏ chào bán chứng khoán ra công chúng trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo in trong 03 số liên tiếp và thu hồi cổ phiếu đã phát hành, đồng thời hoàn trả tiền cho nhà đầu tư trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đợt chào bán bị hủy bỏ. Hết thời hạn này mà Công ty vẫn chưa hoàn trả tiền mua, tổ chức phát hành phải bồi thường thiệt hại cho nhà đầu tư.
+ Trong trường hợp quá thời hạn mà Công ty vẫn chưa hoàn trả tiền mua, Công ty cam kết sẽ bồi thường thiệt hại cho các nhà đầu tư như sau: Công ty sẽ trả tiền phạt lãi suất đối với số tiền chậm trả nhà đầu tư tương ứng với số ngày chậm trả với lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam công bố tại thời điểm chi trả

14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ đáp ứng quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức như sau:

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định của pháp luật: SZC đã thực thực hiện thủ tục thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định tại 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. Căn cứ theo Công văn số 2813/UBCK-PTTT ngày 19/05/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại SZC hiện nay là 20% vốn điều lệ
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại thời điểm hiện tại (theo danh sách VSDC chốt tại ngày 07/07/2023) là 3,12% vốn điều lệ Công ty.

Trong thời gian thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, việc phân phối cho cổ đông hiện hữu vẫn đảm bảo quyền lợi của cổ đông và tuân thủ theo quy định. Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, Công ty sẽ xác định được tỷ lệ chuyển nhượng quyền tối đa của cổ đông hiện hữu để đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau chuyển nhượng quyền không vượt quá 20% theo đúng quy định của pháp luật. Công ty sẽ thông báo cho các cổ đông, VSDC và các cơ quan có thẩm quyền để đảm bảo thực hiện đúng cam kết.

Với số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức cam kết chỉ thực hiện phân phối cho các đối tượng khác là nhà đầu tư nước ngoài theo đúng quy định của pháp luật và đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty là 20%.

15. Các loại thuế có liên quan

Các cổ đông sẽ phải chịu thuế thu nhập khi có thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, nhận cổ tức...theo các quy định hiện hành của luật thuế Thu nhập cá nhân, luật thuế Thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành.

15.1. Đối với nhà đầu tư cá nhân

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Điều 16, Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 quy định:

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp	=	Giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần	x	Thuế suất 0,1%

Thu nhập từ cổ tức:

Theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, thu nhập của cá nhân từ đầu tư vốn và chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.
Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế TNCN được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phần, tuy nhiên khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phần này thì nhà đầu tư mới phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ đầu tư vốn và thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

15.2. Đối với nhà đầu tư tổ chức

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

+ Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN hiện hành là 20%.
+ Đối doanh nghiệp nước ngoài: Tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

16. Thông tin về các cam kết

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức cam kết:

+ Triển khai thực hiện việc niêm yết bổ sung số cổ phiếu được phát hành thêm trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký lưu ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam theo đúng quy định pháp luật sau khi hoàn thành việc phát hành;
+ Tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến đợt chào bán.

17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2023 về việc chào bán 59.999.980 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và Nghị quyết Hội đồng quản trị

số 09/NQ-SZC-HĐQT ngày 21/08/2023 đã thông qua mục đích sử dụng vốn, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 1.199.999.600.000 đồng sẽ được sử dụng để:

+ Bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng dự án Khu công nghiệp Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
+ Tái cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty đối với các tổ chức tín dụng và thanh toán gốc lãi trái phiếu đến hạn của Công ty.

2. Phương án khả thi

2.1. Thông tin về phương án khả thi

- Cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh dự án: Đại hội đồng cổ đông thông qua lấy ý kiến bằng văn bản ngày 18 tháng 01 năm 2022
- Các nội dung chính:

Tên dự án	Khu Công nghiệp Châu Đức
Chủ đầu tư	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức
Quy mô dự án	Khu Công nghiệp Châu Đức có tổng diện tích là 1.556,14 ha, bao gồm: + Đất xây dựng công nghiệp: 1.108,9 ha + Đất kho bãi, cảng ICD: 36,28 ha + Đất điều hành dịch vụ: 1,95 ha + Đất tái định cư bổ sung (phía Bắc KCN-ĐT): 2,83 ha + Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: 16,62 ha + Đất cây xanh – mặt nước: 169,12 ha + Đất giao thông: 220,44 ha
Tính chất khu công nghiệp	Dành cho các dự án đa ngành, công nghiệp sạch, công nghệ cao, xây dựng nhà xưởng cho thuê, kho bãi – dịch vụ ...
Địa điểm thực hiện dự án	Khu Công nghiệp Châu Đức nằm trong Khu phức hợp Công nghiệp – Đô thị Châu Đức tại các xã Suối Nghệ và xã Nghĩa Thành, huyện Châu Đức, xã Sông Xoài và xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Hình thức quản lý dự án	Chủ đầu tư tự quản lý dự án
Thời gian thực hiện dự án	- Thời gian thực hiện dự án là 50 năm.

Giá trị tổng mức đầu tư: Tổng mức đầu tư (bao gồm VAT): 8.001.731.000.000 đồng

Năm 2022, Công ty điều chỉnh Tổng mức đầu tư (TMĐT) dự án Khu công nghiệp Châu Đức trên cơ sở cập nhật, điều chỉnh chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại của dự án theo quy định tại Quyết định số 1859/QD-UBND và Quyết định số 2912/QD-UBND của UBND Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường đối với phần diện tích còn lại chưa phê duyệt phương án bồi thường thuộc dự án Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức tại huyện Châu Đức và Thị xã Phú Mỹ. Xác định lại chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật đối với các hạng mục còn lại chưa đầu tư xây dựng theo đơn giá và suất đầu tư các công trình HTKT tại dự án hiện hành.

TMĐT được duyệt theo Quyết định 136/QĐ-SZC-TTĐ ngày 18/10/2011	TMĐT điều chỉnh theo Quyết định 32/QĐ-SZC-BQLKCN ngày 24/01/2022
4.890.520.000.000 đồng	8.001.731.000.000 đồng

Chi tiết:

(Đơn vị: Triệu đồng)

TT	Thành phần chi phí trong TMĐT	Giá trị TMĐT được duyệt (VAT)	Giá trị đã thực hiện (VAT)	Giá trị còn lại (VAT)	Giá trị TMĐT điều chỉnh (VAT)
A	**Phần do Công ty đầu tư**				
I	**Chi phí xây dựng**	**2.579.473**	**1.073.158**	**2.036.381**	**3.109.539**
1	Đường Giao thông & Hệ thống Thoát nước mưa	927.398	584.410	532.315	1.116.725
2	Hệ thống thoát nước thải	187.939	30.209	78.793	109.002
3	Cấp nước	187.264	66.908	132.691	199.599
4	Mương kỹ thuật	22.482	-	22.482	22.482
5	Nút giao	100.000	-	100.000	100.000
6	Cầu, cống	69.640	-	73.408	73.408
7	Hệ thống điện (Chiếu sáng)	73.611	25.069	46.477	71.546
8	Kênh	108.330	5.260	113.310	118.570
9	Cây xanh thảm cỏ	38.041	16.191	29.483	45.674
10	Nhà điều hành	35.000	-	96.341	96.341
11	Cổng Khu công nghiệp	20.000	-	41.962	41.962
12	Nhà máy XLNT	300.000	70.376	512.236	582.612
13	San nền	481.543	272.142	234.140	506.282
14	Tường rào Khu công nghiệp	28.225	2.593	22.744	25.336
II	**Chi phí thiết bị**	**18.159**	**-**	**18.159**	**18.159**
III	**Chi phí GPMB, Hỗ trợ TĐC**	**1.328.200**	**1.610.966**	**1.912.824**	**3.523.790**
IV	**Chi phí QLDA**	**19.326**	**17.897**	**12.229**	**30.126**
V	**Chi phí TV ĐTXD**	**44.931**	**52.028**	**58.343**	**110.371**
VI	**Chi phí khác**	**27.397**	**343.563**	**632.654**	**976.217**
1	*Chi phí khác*	*-*	*34.319*	*15.460*	*49.779*
2	*Chi phí lãi vay*	*-*	*309.244*	*617.194*	*926.438*
VII	**Chi phí dự phòng (5%)**	**268.929**		**233.529**	**233.529**
	CỘNG A	**4.286.415**	**3.097.612**	**4.904.119**	**8.001.731**
B	**Phần do Đơn vị chuyên ngành đầu tư**				
	Cấp điện	*507.870*	*-*	*-*	*-*
	Thông tin	*96.235*	*-*	*-*	*-*
	CỘNG B	**604.105**	**-**	**-**	**-**
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	**4.890.520**	**3.097.612**	**4.904.119**	**8.001.731**

Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

Các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của dự án

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giá trị
1	Tổng doanh thu	Triệu đồng	30.301.398
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	17.128.848
3	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	13.172.550
4	Thuế TNDN	Triệu đồng	2.834.401
5	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	10.338.149
6	NPV	Triệu đồng	293.758
7	IRR	%	64,49
Đánh giá: Dự án có hiệu quả kinh tế			

Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức

2.2. Trường hợp dự án có sử dụng vốn vay ngân hàng, nêu cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng

Căn cứ vào nhu cầu vay vốn của Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức để thực hiện dự án Khu Công nghiệp Châu Đức, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Đồng Nai đã công văn số 501B/CV-BIDV.ĐNAI ngày 04/05/2022, theo đó BIDV đã đồng ý và cam kết tài trợ vốn cho Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức thực hiện dự án "Khu công nghiệp Châu Đức nằm trong khu phức hợp Công nghiệp – Đô thị Châu Đức tại các xã Suối Nghệ và xã Nghĩa Thành, huyện Châu Đức, xã Sông Hoài và xã Châu Pha, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu" với số tiền là 3.000 tỷ đồng khi dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh, dự án khả thi và đảm bảo các quy định và quy chế cho vay của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

2.3. Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả khi: Không có

3. Thông tin về tình hình triển khai dự án

3.1. Cơ sở pháp lý để triển khai dự án

- Văn bản của Thủ tướng Chính Phủ về việc chủ trương đầu tư KCN-đô thị Châu Đức số 919/TTg-CN ngày 11/07/2007;
- Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 số 2915/QĐ-UB ngày 28/8/2008;
- Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 số 2532/QĐ-UBND ngày 30/9/2019;
- Quyết định số 1092/QĐ-UBND về đính chính nội dung Quyết định số 2532 ngày 05/05/2020;
- Quyết định về việc thành lập Khu Công nghiệp Châu Đức số 3600/QĐ-UBND ngày 16/10/2008;
- Quyết định về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 453/QĐ-BTNMT ngày 13/03/2009;
- Quyết định về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường số 936/QĐ-BTNMT ngày 28/05/2010;
- Phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 số 3560/QĐ- UBND ngày 27/11/2020;
- Văn bản số 2181/BKHĐT-QLKKT về việc điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án Khu công nghiệp Châu Đức ngày 04/04/2022;
- Văn bản số 6508/UBND-VP về việc lựa chọn hình thức giao đất ngày 09/10/2012;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 0805454868 chứng nhận lần đầu ngày 22/09/2008, điều chỉnh lần thứ 8 ngày 21/08/2023;

Tình hình phê duyệt của cấp có thẩm quyền thời điểm hiện tại: hiện tại dự án đã hoàn thiện hồ sơ pháp lý được phê duyệt bởi các cập thẩm quyền có liên quan để triển khai thực hiện dự án

3.2. Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại

3.2.1. Các hạng mục đã hoàn thành:

a. Hạng mục đã hoàn thành theo kế hoạch

Công ty đã hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng cho phần diện tích là 1.291,83 ha, chiếm 83% tổng diện tích dự án. Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 1.098 ha, và có quyết định giao đất cho 1.206,27 ha, còn khoảng 349,87ha chưa có quyết định thuê đất, giao đất.

Hạng mục công trình đã xây dựng hoàn thành trên diện tích 890 ha trên tổng diện tích 1.556,14 ha bao gồm các hạng mục sau: san nền, cấp nước, thoát nước thải, cây xanh, chiếu sáng, hệ thống đường giao thông và thoát nước mưa, kênh thoát nước, dò mìn, nhà máy xử lý nước thải tập trung số 02 KCN Châu Đức – Module 02: công suất 4.500 m3/ngày.đêm. Hồ ứng phó sự cố môi trường công suất 33.000 m3/ ngày.đêm.

b. Chi tiết

❖ **Công tác bồi thường**

- Công tác kiểm kê: Lũy kế từ đầu dự án đến 08/2023, kiểm kê được **1.412,63** ha.
- Phê duyệt phương án bồi thường:Lũy kế từ đầu dự án đến 08/2023, đã lập và phê duyệt phương án bồi thường diện tích là **1.326,52 ha**.
- Công tác chi tiền bồi thường: Lũy kế từ đầu dự án đến 08/2023, thực hiện chi trả **2.271,19 tỷ** đồng tương ứng với diện tích **1.291,83 ha**.
- Nhận bàn giao mặt bằng: Lũy kế từ đầu dự án đến 08/2023, nhận bàn giao diện tích **1.259,09 ha.**
- Công tác thuê/giao đất: Tổng diện tích đã có Quyết định thuê/giao đất đến 08/2023 là **1.206,27** ha.

❖ **Công tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:**

- Tổng giá trị đầu tư xây dựng hạ tầng đã thực hiện lũy kế đến tháng 10 năm 2023: **51,28 tỷ đồng**, lũy kế từ đầu dự án đến nay là **1.697,58 tỷ đồng**, bao gồm các hạng mục hạ tầng sau:
- Công tác san nền: Lũy kế từ đầu dự án đến 08/2023 là 890 ha.
- Hệ thống đường giao thông và thoát nước mưa, kênh thoát nước, dò mìn
  - *Đường giao thông & hệ thống thoát nước mưa:* Lũy kế từ đầu dự án đến 08/2023 là 41 km
  - *Kênh, mương thoát nước:* Lũy kế từ đầu dự án đến 08/2023 là 7,44 km
- Hệ thống cấp nước: Lũy kế từ đầu dự án đến 08/2023 là 27,15 km
- Hệ thống thoát nước thải: Lũy kế từ đầu dự án đến 08/2023 là 30,57 km
- Nhà máy xử lý nước thải: Hoàn tất đưa vào sử dụng trạm xử lý nước thải tập trung số 02 KCN Châu Đức – Module 02: công suất 4.500 m^3/ngày.đêm. Hồ ứng phó sự cố môi trường công suất 33.000 m^3/ ngày.đêm.
- Hệ thống chiếu sáng đèn đường: Lũy kế từ đầu dự án đến 08/2023 là 23,9 km.
- Cây xanh: Lũy kế từ đầu dự án đến 08/2023 là 29,5 km.
- Cung cấp hệ thống hạ tầng thiết yếu (cấp điện, khí, thông tin liên lạc)
  - Hệ thống điện:
    (i) 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.
    (ii) Tuyến trung thế 22kV: Phối hợp Công ty Điện lực Bà Rịa Vũng Tàu đầu tư xây dựng tuyến trung thế 22kV.
  - 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.

3.2.2. Các hạng mục đang triển khai:

Công ty tiếp tục triển khai bồi thường giải phóng mặt bằng cho phần diện tích còn lại là 264,31 ha, chiếm 16,9 % tổng diện tích dự án. Đồng thời, Công ty đang hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật cho phần diện tích đất còn lại đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khoảng 208 ha.

Bên cạnh đó, Công ty cũng tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, cụ thể:

- Thi công tuyến ống thoát nước thải đường Đ.02A (Đ.31-Đ.33) - bên trái tuyến đoạn từ HG2T-C1 đến HG2T-C22 và hố ga HG2P-C23; Trạm bơm thoát nước thải TB4 và tuyến ống truyền tải nước thải.
- Thi công đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa đường Đ.22 đoạn (Km0+480 - Km0+896,50) (C24-Đ.05A)
- Thi công tuyến ống cấp nước đường Đ.04 (Đ.21-Đ.29); Đ.10 (Đ.29-Đ.02A); Đ.31 (Đ.12-Đ.02A); Đ.12 (Đ.21-Đ.27)
- Thi công san nền lô 25 (TKCS Lô 43) - Phần điều chỉnh (6,36Ha - Lô 25-1).
- Thi công gồ giảm tốc, sơn an toàn giao thông các tuyến đường Khu công nghiệp Châu Đức năm 2023 - Đợt 1
- Cây xanh đường Đ.02A (Đoạn từ Đ.10- QL56) - Đợt 01
- Thi công hệ thống chiếu sáng đường Đ.10 (Đoạn từ Đ.25 – Đ.31)
- Thi công tuyến ống thoát nước thải, tuyến ống cấp nước Đường Suối Sỏi Cánh Đồng Don.
- Thi công San nền Lô 40 phần còn lại.

3.2.3. Các hạng mục dự kiến triển khai:

Công ty dự kiến tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong năm 2024 - 2025, cụ thể:

- Đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa: Triển khai thi công đường Đ.08 và hệ thống thoát nước mưa.
- Hoàn tất thi công san nền 1 phần Lô 25 - Khoảng 13ha, Thi công San nền Lô 41 (TKCS 58) - phần còn lại
- Hệ thống cấp nước: Triển khai thi công cấp nước đường Đ.08, Đ.02A (Đ.29 - QL.56)
- Hệ thống thoát nước thải: Triển khai thi công thoát nước thải đường Đ.08, Đ.02A (Đ.31 - QL.56)
- Hệ thống chiếu sáng: Triển khai thi công hệ thống chiếu sáng đường Đ.04 (Đoạn từ Đ.25 – Đ.29) và Nhánh rẽ trung thế và trạm biến áp 3P-CS9-37,5kVA, đường Đ.02 (Đoạn từ Đ.31 – Đ.10); Đ.02 (Đoạn từ Đ.10 – QL56); Đ.10 (Đoạn từ Đ.31 - Đ.02), đường Đ.10 (Đoạn từ Đ.25 – Đ.31), đường Đ.08 (khoảng 3km)
- Cây xanh: Triển khai thi công trồng cây xanh, thảm cỏ Đ.04; Đ.10 và tuyến đường đã hoàn thiện,
- Triển khai thi công gồ giảm tốc, sơn an toàn giao thông các tuyến đường khu công nghiệp Châu đức năm 2023 - Đợt 1
- Rà phá bom mìn, vật nổ - Đợt 5 (160,75 ha)

3.2.4. Thời gian dự kiến đưa vào hoạt động, khai thác:

- Công ty đang khai thác, kinh doanh và cho thuê phần diện tích đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật từ năm 2011 đến nay.
- Các hạng mục đang triển khai trong năm 2023 và dự kiến triển khai trong năm 2024 sẽ hoàn thành đưa vào khai thác, kinh doanh từ Quý I/2025.

3.2.5. Những thay đổi so với phương án được phê duyệt:

Năm 2022, Công ty điều chỉnh Tổng mức đầu tư (TMĐT) dự án Khu công nghiệp Châu Đức với giá trị tổng mức đầu tư là 8.001.731.000.000 đồng. Điều chỉnh này dựa trên cơ sở cập nhật, điều chỉnh chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại của dự án theo quy định tại Quyết định số 1859/QD-UBND và Quyết định số 2912/QD-UBND của UBND Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường đối với phần diện tích còn lại chưa phê duyệt phương án bồi thường thuộc dự án Khu

công nghiệp – Đô thị Châu Đức tại huyện Châu Đức và Thị xã Phú Mỹ. (Xem nội dung chi tiết được trình bày tại khoản 2.1 mục VIII)

3.3. Tình hình thu xếp vốn đối với dự án

Nguồn vốn đầu tư bao gồm: Vốn chủ sở hữu (15%), vốn vay (30%) và nguồn vốn khác (55%) tài trợ từ các nguồn tiền đặt cọc thuê đất, tiền bán hàng một lần trả trước, tiền chuyển nhượng hạ tầng với các nhà đầu tư thứ cấp .... và nguồn tiền tích lũy đầu tư của dự án.

Năm 2023, Công ty thực hiện điều chỉnh thay đổi cơ cấu nguồn vốn tham gia dự án. Trong đó, Nguồn vốn đầu tư bao gồm: Vốn chủ sở hữu (15%), vốn vay (55%) và nguồn vốn khác (30%).

Tình hình thực hiện và thu xếp nguồn vốn đối với dự án như sau:

Đơn vị: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Cơ cấu nguồn vốn			
		Tổng mức đầu tư	Tỷ lệ cơ cấu vốn (%)	Giá trị đã thực hiện lũy kế đến 30/09/2023	Giá trị còn lại
1	Tổng mức đầu tư (đã gồm VAT)	**8.001.731**	**100%**	**4.447.228**	**3.554.503**
1.1	Vốn tự có	1.201.629	15%	1.201.629	-
1.2	Vốn vay	4.402.788	55%	2.132.064	2.270.724
1.3	Vốn khác	2.397.314	30%	1.113.535	1.283.779

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán dự kiến

TT	Đối tượng chào bán	Số lượng CP phát hành	Giá chào bán dự kiến (đồng/ CP)	Tổng số tiền thu được dự kiến (VND)
1	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	59.999.980	20.000	1.199.999.600.000
	Tổng cộng	**59.999.980**	**20.000**	**1.199.999.600.000**

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu dự kiến là 1.199.999.600.000 đồng (Một nghìn một trăm chín mươi chín tỷ chín trăm chín mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng), được tính toán dựa trên giả định các đối tượng được chào bán mua hết số cổ phiếu chào bán.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Số tiền thu được từ đợt chào bán nêu trên sẽ được ưu tiên sử dụng theo thứ tự dưới đây:

STT	Mục đích	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
1.	*Bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng dự án Khu công nghiệp Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu*	399.999.600.000	Dự kiến Quý IV/2023- Quý I/2025, theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ dự án

STT	Mục đích	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
2.	*Tái cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty đối với các tổ chức tín dụng và thanh toán gốc lãi trái phiếu đến hạn của Công ty*	800.000.000.000	Dự kiến Quý IV/2023- Quý I /2025, theo thời gian quy định của hợp đồng vay và điều khoản điều kiện của trái phiếu
2.1	*Trả gốc lãi trái phiếu SZCH2126001*	*210.000.000.000*	*Dự kiến Quý IV/2023- Quý I /2025, theo điều khoản và điều kiện của trái phiếu*
2.2	*Trả gốc lãi khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam*	*490.000.000.000*	*Dự kiến Quý IV/2023- Quý I /2025, theo thời gian quy định của hợp đồng vay*
2.3	*Trả gốc lãi khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam*	*100.000.000.000*	*Dự kiến Quý IV/2023- Quý I /2025, theo thời gian quy định của hợp đồng vay*
	Tổng cộng	**1.199.999.600.000**	

Nguồn: Nghị quyết HĐQT số 09/NQ-SZC-HĐQT ngày 21/08/2023.

Thứ tự ưu tiên như sau:

- Ưu tiên 1: Bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng dự án Khu công nghiệp Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Ưu tiên 2: Tái cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty đối với các tổ chức tín dụng và thanh toán gốc lãi trái phiếu đến hạn của Công ty.

Trong trường hợp có sự thay đổi về lộ trình huy động vốn thu được từ đợt chào bán (có thể sớm hơn hoặc chậm hơn so với kế hoạch trả nợ vay và nợ trái phiếu đã trình bày trong hồ sơ xin cấp phép chào bán cổ phiếu ra công chúng), HĐQT Công ty sẽ linh hoạt phân bổ nguồn vốn của Công ty để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán đến hạn. Đồng thời HĐQT cam kết sẽ sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán các nghĩa vụ nợ đã trình bày phía trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn là thanh toán nợ vay, nợ trái phiếu và giảm thiểu chi phí cũng như nâng cao uy tín của Công ty.

Trường hợp số tiền thu được không đủ để sử dụng cho toàn bộ các mục đích sử dụng vốn, SZC sẽ ưu tiên cho các mục đích sử dụng vốn theo thứ tự từ trên xuống dưới của kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán nêu trên. Bên cạnh đó SZC sẽ thực hiện sẽ thực hiện các phương án xử lý như sau:

- Huy động các nguồn hợp pháp khác để bổ sung cho số vốn huy động thiếu trong đợt chào bán để đảm bảo đủ vốn cần thiết cho các mục đích sử dụng vốn nêu trên;
- Cắt giảm nguồn vốn phân bổ cho các mục đích sử dụng có thứ tự ưu tiên thấp và căn cứ vào tình hình triển khai thực tế của các dự án, nhu cầu vốn thực tế tại thời điểm của doanh nghiệp

2.1. Bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng dự án Khu công nghiệp Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán nhằm mục đích vào dự án Khu công nghiệp Châu Đức là 399.999.600.000 đồng. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được như sau:

Mục đích sử dụng vốn	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
Thanh toán chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng cơ bản và các chi phí hợp lý khác của dự án Khu công nghiệp Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	399.999.600.000	Dự kiến Quý IV/2023-Quý I/2025, theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ dự án

Các loại chi phí đầu tư:

+ Chi phí đầu tư ban đầu cho tất cả các hạng mục hạ tầng kỹ thuật toàn khu. Không bao gồm chi phí đầu tư của các hạng mục chuyên ngành điện và thông tin liên lạc.
+ Chi phí thiết bị cho hệ thống an ninh trật tự và phòng cháy chữa cháy.
+ Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng toàn khu/Chi phí tiền sử dụng đất phải trả Nhà nước.
+ Chi phí quản lý dự án (QLDA), tư vấn đầu tư xây dựng (ĐTXD), chi phí khác và dự phòng phí, chi phí lãi vay xây dựng.

Tổng mức đầu tư của dự án sau điều chỉnh là 8.001.731.000.000 đồng (Bao gồm VAT). Trên cơ sở giá trị khối lượng đã thực hiện và giá trị, khối lượng còn lại của dự án theo tổng mức đầu tư của dự án dự kiến điều chỉnh, Công ty thực hiện phân kỳ đầu tư cho giai đoạn tiếp theo với tổng chi phí 4.904.119 triệu đồng (Bao gồm VAT). Cụ thể như sau:

(Đơn vị: triệu đồng)

Năm	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Cộng
Chí phí xây dựng	300.835	310.084	310.084	232.563	232.563	232.563	232.563	-	**1.851.255**
Chi phí bồi thường	1.300.960	611.864	-	-	-	-	-	-	**1.912.824**
Chi phí TB + Chi phí QLDA + chi phí tư vấn ĐTXD + chi phí khác + chi phí dự phòng	134.528	204.078	180.618	137.172	112.944	91.900	74.686	9.517	**945.443**
Tổng cộng	**1.736.323**	**1.126.026**	**490.702**	**369.735**	**345.507**	**324.463**	**307.249**	**9.517**	**4.709.522**
VAT									**194.597**
Tổng mức đầu tư còn lại (bao gồm VAT)									**4.904.119**

2.2. Tái cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty đối với các tổ chức tín dụng và thanh toán gốc lãi trái phiếu đến hạn của Công ty

❖ ***Trả gốc lãi trái phiếu SZCH2126001***

- Trái phiếu doanh nghiệp thông thường, không chuyển đổi, có tài sản đảm bảo, không kèm chứng quyền, tổng mệnh giá là 500.000.000.000 VND có lãi suất linh hoạt, đáo hạn vào năm 2026 với mục đích phát hành trái phiếu là để thực hiện giải phóng mặt bằng (bao gồm cả việc bồi thường về đất đai) dự án Khu đô thị Châu Đức, và được cam kết bảo lãnh bởi công ty mẹ. Cam kết bảo lãnh là cam kết bằng Hợp đồng bảo lãnh số 2020/HĐBL ngày 31/12/2020 cho khoản phát hành riêng lẻ trái phiếu không chuyển đổi của Công ty tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Biên Hòa, với số dư nợ gốc, lãi, lãi quá hạn, tiền phạt, các loại phí, chi phí bồi thường phát sinh từ trái phiếu này với số tiền tối đa là 284.600.000.000 VND.
- Lãi suất trái phiếu:
  - Trái Phiếu có lãi suất cố định trong 2 năm đầu tiên: 7,7%/năm ; và
  - Từ năm thứ 3 trở đi: Lãi suất Trái phiếu bằng Lãi suất tham chiếu + biên độ 2,0%/năm
    Trong đó: Lãi suất tham chiếu là trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng bằng VND của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VCB), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank), Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank).
  - Lãi suất sẽ được điều chỉnh 3 tháng một lần.

Mã Trái Phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Lãi suất	Đại diện Chủ sở hữu trái phiếu	Giá trị phát hành (theo mệnh giá)	Giá trị đang lưu hành	Kỳ trả lãi	Giá trị sử dụng từ đợt chào bán	Thời gian dự kiến sử dụng
Trái phiếu mã SZCH2126001	05 năm	8/1/2021	• Lãi suất cố định trong 2 năm đầu tiên là: 7,7%/năm • Lãi suất năm thứ 3 trở đi bằng Lãi suất tham chiếu (*) + 2,0%/năm	Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Biên Hòa	500 tỷ đồng	300 tỷ đồng	3 tháng	210 tỷ đồng	Thời gian dự kiến sử dụng dự kiến bắt đầu từ Quý IV/2023- Quý I/2025, theo điều khoản và điều kiện của trái phiếu

(*) Lãi suất tham chiếu là trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng bằng VND của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VCB), Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank), Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank). Đồng thời, Lãi suất sẽ được điều chỉnh 3 tháng 1 lần

- Điều khoản mua lại trái phiếu trước hạn:
  - Trừ trường hợp mua lại trái phiếu trước hạn khi xảy ra sự kiện vi phạm, Chủ Sở Hữu Trái Phiếu có quyền bán lại và Tổ Chức Phát Hành cam kết mua lại trước hạn một phần trái phiếu đang lưu hành định kỳ 12 (mười hai) tháng một lần kể từ ngày phát hành ("Mua Lại Trước Hạn") theo số lượng và tiến độ như sau:
    + Kỳ thứ nhất: Mua lại 20% trái phiếu tính trên tổng mệnh giá trái phiếu đã phát hành vào ngày tròn 12 tháng kể từ ngày phát hành
    + Kỳ thứ hai: Mua lại 20% trái phiếu tính trên tổng mệnh giá trái phiếu đã phát hành vào ngày tròn 24 tháng kể từ ngày phát hành
    + Kỳ thứ ba: Mua lại 20% trái phiếu tính trên tổng mệnh giá trái phiếu đã phát hành vào ngày tròn 36 tháng kể từ ngày phát hành
    + Kỳ thứ tư: Mua lại 20% trái phiếu tính trên tổng mệnh giá trái phiếu đã phát hành vào ngày tròn 48 tháng kể từ ngày phát hành
    + Kỳ thứ năm: Mua lại toàn bộ trái phiếu đang lưu hành vào ngày đáo hạn.

    Vào ngày Mua Lại Trước Hạn, Tổ Chức Phát Hành phải thanh toán cho các Chủ Sở Hữu Trái Phiếu mức giá mua lại bằng tổng của (i) tổng khoản tiền gốc của các trái phiếu được mua lại, (ii) bất kỳ khoản lãi nào chưa được thanh toán tính trên khoản tiền gốc của các trái phiếu được mua lại kể từ ngày thanh toán lãi gần nhất cho đến nhưng không bao gồm ngày Mua Lại Trước Hạn, (iii) tất cả các nghĩa vụ khác phải thanh toán vào thời điểm đó theo các điều kiện của trái phiếu (nếu có) được thỏa thuận với Tổ Chức Phát Hành và theo quy định của pháp luật.
  - Tổ Chức Phát Hành có quyền yêu cầu mua lại trước hạn một phần hoặc toàn bộ các trái phiếu đang lưu hành vào bất kỳ thời điểm nào kể từ ngày tròn 12 tháng kể từ Ngày Phát Hành với giá mua lại được quy định cụ thể theo các điều kiện trái phiếu và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Trái Phiếu.
- Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu SZCH2126001 được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 35: Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ

Ngày thanh toán (bắt đầu từ ngày phát hành 08/01/2021)	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán
	Triệu VND	*Triệu VND*	*Triệu VND*	*Triệu VND*
08/04/2021	9.493	9.493	-	-
07/07/2021	9.599	9.599	-	-

Ngày thanh toán (bắt đầu từ ngày phát hành 08/01/2021)	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán
	Triệu VND	*Triệu VND*	*Triệu VND*	*Triệu VND*
07/10/2021	9.704	9.704	-	-
10/01/2022	9.916	9.916	100.000	100.000
07/04/2022	7.426	7.426	-	-
07/07/2022	7.679	7.679	-	-
10/10/2022	7.763	7.763	-	-
09/01/2023	7.848	7.848	100.000	100.000
10/04/2023	7.031	7.031	-	-
10/07/2023	6.957	6.957	-	-
09/10/2023	6.140	6.140	-	-
Số tiền dự kiến còn lại cần thanh toán cho Chủ sở hữu trái phiếu (*)				
08/01/2024 (**)	6.140	-	100.000	-
08/04/2024	4.093	-	-	-
08/07/2024	4.093	-	-	-
08/10/2024	4.093	-	-	-
08/01/2025	4.093	-	100.000	-
08/04/2025	2.047	-	-	-
08/07/2025	2.047	-	-	-
08/10/2025	2.047	-	-	-
08/01/2026	2.047	-	100.000	-

Nguồn: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

(*) Số tiền dự kiến còn lại cần thanh toán cho Chủ sở hữu trái phiếu từ kỳ thanh toán gốc lãi 08/01/2024 đến 08/01/2026 đang được tính dựa trên giả định mức lãi suất tham chiếu là trung bình cộng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng bằng VND của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (VCB), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank), Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Agribank) bằng với mức lãi suất tham chiếu trong kỳ thanh toán lãi ngày 09/10/2023 là 6,3%, và giả định một tháng có 30 ngày. Theo đó, lãi suất trái phiếu bằng 6,3% cộng với biên độ 2,0% là 8,3%.

(**) Trong trường hợp có sự thay đổi về lộ trình huy động vốn thu được từ đợt chào bán (có thể chậm hơn so với kế hoạch trả nợ gốc lãi trái phiếu đã trình bày nêu trên), Công ty sẽ linh hoạt phân bổ nguồn vốn của Công ty để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán đến hạn. Công ty cam kết sẽ sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán các nghĩa vụ gốc lãi của trái phiếu nêu trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ và HĐQT Công ty thông qua. Ngoài ra, trên cơ sở cân đối và sử dụng nguồn vốn huy động để đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn của Công ty trong từng thời kỳ, Công ty có thể cân nhắc thanh toán trước hạn tiền gốc trái phiếu theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu.

Công ty thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo các điều khoản, điều kiện của trái phiếu; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và các điều kiện khác, phù hợp với quy định của pháp luật.

❖ ***Trả gốc lãi khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam***

Số hợp đồng tín dụng	Ngày hợp đồng	Ngày giải ngân đầu tiên	Hạn mức vay (tỷ đồng)	Mục đích vay	Lãi suất/năm	Kỳ hạn	Số dư tại ngày 31/12/2022 (tỷ đồng)	Số dư tại ngày 30/9/2023 (tỷ đồng)	Hình thức bảo đảm	Giá trị dự kiến sử dụng tiền từ đợt chào bán (tỷ đồng)	Thời gian dự kiến trả nợ
1011/2020-HĐCVDAĐT/NHCT924-SZC	23/10/2020	26/10/2020	400	Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu Công Nghiệp Châu Đức; Thanh toán các chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của Dự án hạ tầng Khu Công Nghiệp Châu Đức trong giai đoạn 2020-2025	Lãi cơ sở+3,2%	7 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên	330	302	Quyền sử dụng đất, quyền đòi nợ	57	Thời gian dự kiến sử dụng dự kiến bắt đầu từ Quý IV/2023-Quý I/2025, theo thời gian quy định của hợp đồng vay

Số hợp đồng tín dụng	Ngày hợp đồng	Ngày giải ngân đầu tiên	Hạn mức vay (tỷ đồng)	Mục đích vay	Lãi suất/năm	Kỳ hạn	Số dư tại ngày 31/12/2022 (tỷ đồng)	Số dư tại ngày 30/9/2023 (tỷ đồng)	Hình thức bảo đảm	Giá trị dự kiến sử dụng tiền từ đợt chào bán (tỷ đồng)	Thời gian dự kiến trả nợ
0613/2022-HĐCVDADT/NHCT924-SZC	23/6/2022	23/6/2022	1.000	Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu Công Nghiệp Châu Đức; Thanh toán các chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của Dự án hạ tầng Khu Công Nghiệp Châu Đức trong giai đoạn 2022-2028	Đối với phần dư nợ có bảo đảm: Lãi cơ sở + 2,5% Phần dư nợ còn lại: Năm đầu: Lãi cơ sở + 3,2% Năm thứ 2 trở đi: Lãi cơ sở + 3.5%	84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	706	718	Quyền sử dụng đất, quyền đòi nợ	123	Thời gian dự kiến sử dụng bắt đầu từ Quý IV/2023-Quý I/2025, theo thời gian quy định của hợp đồng vay
15.67.0020/2015-HĐTDDA/NHCT924-SONADEZICHAUDUC	17/06/2015	01/7/2015	400	Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu Công Nghiệp Châu Đức bao gồm cho vay bù đắp đối với những chi phí phát sinh đến 36 tháng	Năm đầu: 7% Năm thứ 2 trở đi: lãi cơ sở + 2.5%	120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	235	180	Quyền sử dụng đất, quyền đòi nợ	145	Thời gian dự kiến sử dụng bắt đầu từ Quý IV/2023-Quý I/2025, theo thời gian quy định của hợp đồng vay

Số hợp đồng tín dụng	Ngày hợp đồng	Ngày giải ngân đầu tiên	Hạn mức vay (tỷ đồng)	Mục đích vay	Lãi suất/năm	Kỳ hạn	Số dư tại ngày 31/12/2022 (tỷ đồng)	Số dư tại ngày 30/9/2023 (tỷ đồng)	Hình thức bảo đảm	Giá trị dự kiến sử dụng tiền từ đợt chào bán (tỷ đồng)	Thời gian dự kiến trả nợ
0405/2018-HĐCVDAĐT/NHCT924-SZC	11/04/2018	16/04/2018	400	Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu Công Nghiệp Châu Đức	Năm đầu: 8% Năm thứ 2 đến năm thứ 5: lãi cơ sở + 2.5% Năm thứ 6 đến hết năm thứ 7: lãi cơ sở + 3%	84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	277	217	Quyền sử dụng đất, quyền đòi nợ	165	Thời gian dự kiến sử dụng bắt đầu từ Quý IV/2023-Quý I/2025, theo thời gian quy định của hợp đồng vay

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

❖ ***Trả gốc lãi khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam***

Số hợp đồng tín dụng	Ngày hợp đồng	Ngày giải ngân đầu tiên	Hạn mức vay (tỷ đồng)	Mục đích vay	Lãi suất/năm	Kỳ hạn	Số dư tại ngày 31/12/2022 (tỷ đồng)	Số dư tại ngày 30/9/2023 (tỷ đồng)	Hình thức bảo đảm	Giá trị dự kiến sử dụng trong đợt chào bán (tỷ đồng)	Thời gian dự kiến trả nợ
01/2019/3211825/ HĐTD	13/11/2019	26/12/2019	455	Thanh toán chi phí đầu tư, xây dựng, máy móc trang thiết bị dự án Đầu tư xây dựng sân Golf Châu Đức - giai đoạn 1	Áp dụng lãi suất thỏa thuận thả nổi theo quy định của Ngân hàng, điều chỉnh 6 tháng/ lần	120 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	361	356	Quyền sử dụng đất	100	Thời gian dự kiến sử dụng bắt đầu từ Quý IV/2023-Quý I/2025, theo thời gian quy định của hợp đồng vay

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

3. Tỷ lệ chào bán thành công cho mục đích thực hiện dự án và phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án:

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu tương ứng với 70% nhu cầu vốn sử dụng cho thực hiện dự án là 23,33% tổng số cổ phần cần chào bán (tương đương 13.999.986 cổ phiếu) trong đợt chào bán này.
Trong trường hợp số cổ phần các nhà đầu tư thực hiện quyền mua không đảm bảo thành công theo tỷ lệ tối thiểu nêu trên, đợt chào bán sẽ bị huỷ bỏ.

Phương án bù đắp thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án:

Công ty sẽ thực hiện các phương án sau:

- Lựa chọn, điều chỉnh phương án đầu tư và sử dụng vốn để đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty; và/hoặc
- Tiến hành bổ sung phần vốn còn thiếu hụt thông qua việc vay vốn lưu động từ ngân hàng.

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN

1. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI
Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Điện thoại: (+84-28) 3824 2897 Fax: (+84-28) 3824 2997
Website: www.ssi.com.vn

2. Đơn vị kiểm toán

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN & TƯ VẤN RSM VIỆT NAM
Trụ sở chính: Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3, 140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
Điện thoại: 028 3827 5026 **Fax:** 028 6291 0607
Website: www.rsm.com.vn

Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán

Với tư cách là tổ chức tư vấn, CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI (SSI) đã thu thập các thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức cũng như lĩnh vực mà Công ty đang hoạt động.
Trên cơ sở những thông tin về đợt chào bán và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán của Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và những nhận định về tình hình thị trường kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán Việt Nam nói riêng, với tư cách là Tổ chức tư vấn cho đợt chào bán cổ phiếu thêm ra công chúng của Công ty là hợp lý và mang tính khả thi, trừ trường hợp có những biến động thất thường và nằm ngoài tầm kiểm soát của Công ty làm ảnh hưởng đến đợt chào bán.
Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do đơn vị cung cấp và thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính và chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có

XII. PHỤ LỤC

1. Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 3600899948 đăng ký lần đầu ngày 26/06/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký thay đổi lần 12 ngày 16/08/2023
2. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 04/NQ-SZC-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2023 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức kèm theo Tờ trình phê duyệt Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng
3. Nghị quyết của HĐQT
   - Nghị quyết HĐQT số 09/NQ-SZC-HĐQT ngày 21/08/2023 thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ
   - Nghị quyết HĐQT số 13/NQ-SZC-HĐQT ngày 27/10/2023 thông qua việc làm rõ một số nội dung trong phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ
4. Điều lệ công ty
5. Báo cáo tài chính năm 2021, 2022 đã được kiểm toán, Báo cáo tài chính bán niên đã được soát xét và Báo cáo tài chính Quý III năm 2023 của Tổ Chức Phát Hành
6. Tài liệu liên quan đến pháp lý của dự án.

TP. Biên Hòa, ngày 12 tháng 12 năm 2023

ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

M.S.D.N: 3600[illegible]948 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI

ĐINH NGỌC THUẬN

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN VĂN TUẤN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRẦN NGỌC TÒNG

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 12 năm 2023

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

NGUYỄN THỊ THANH HÀ