

Số: ...../SZC-BKS

Châu Đức, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

## BÁO CÁO

Công tác giám sát tình hình hoạt động SXKD năm 2023 tại Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ sửa đổi, bổ sung của Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát.

Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức được Đại Hội đồng cổ đông bổ nhiệm ngày 29/03/2022, gồm các thành viên:

- |                       |            |
|-----------------------|------------|
| - Bà Phạm Thị Kim Hoà | Trưởng ban |
| - Bà Trịnh Thị Hoa    | Thành viên |
| - Ông Lê Đức Thuận    | Thành viên |

Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra, đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh, công tác quản lý điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc trong việc thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2023. Ban Kiểm soát kính báo cáo đến Đại hội đồng cổ đông các nội dung sau:

### PHẦN I

#### **ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY, KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2023**

##### **I. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2023**

##### **1. Báo cáo tài chính năm 2023**

Trên cơ sở Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam thực hiện, Ban kiểm soát tiến hành kiểm tra mẫu, đối chiếu số liệu và thống nhất đưa ra ý kiến sau:

- Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty CP Sonadezi Châu Đức đã phản ánh trung thực và hợp lý các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính, cơ cấu tài sản và nguồn vốn của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31/12/2023.
- Kết quả hoạt động kinh doanh và Lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm 2023 kết thúc ngày 31/12/2023 là phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành về việc lập và trình bày báo cáo tài chính.
- Ban Kiểm soát thống nhất ý kiến của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn RSM Việt Nam về nội dung không có vấn đề hoặc tình huống nào khác phát sinh kể từ

ngày 31/12/2023 đến khi Ban kiểm soát lập báo cáo này có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm tài chính tới.

### 1.1 Cơ cấu tài sản – nguồn vốn của Công ty năm 2023

*Đơn vị tính: triệu đồng*

<b>TT</b>	<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>Tăng/giảm</b>
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN</b>	<b>6.961.129</b>	<b>6.334.995</b>	<b>626.134</b>
<b>I</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>2.064.409</b>	<b>1.734.819</b>	<b>329.590</b>
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	222.415	265.632	(43.217)
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	30.000	40.000	(10.000)
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	67.310	39.571	27.739
4	Hàng tồn kho	1.621.216	1.343.143	278.073
5	Tài sản ngắn hạn khác	123.468	46.473	76.995
<b>II</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>4.896.720</b>	<b>4.600.176</b>	<b>296.544</b>
1	Các khoản phải thu dài hạn	324	307	17
2	Tài sản cố định	791.030	668.927	122.103
3	Bất động sản đầu tư	1.054.819	1.123.217	(68.398)
4	Tài sản dở dang dài hạn	2.943.325	2.699.350	243.975
5	Đầu tư tài chính dài hạn	52.818	52.818	0
6	Tài sản dài hạn khác	54.404	55.557	(1.153)
<b>B</b>	<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>6.961.129</b>	<b>6.334.995</b>	<b>626.134</b>
<b>I</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>5.223.813</b>	<b>4.800.744</b>	<b>423.069</b>
1	Nợ ngắn hạn	1.789.360	1.540.055	249.305
2	Nợ dài hạn	3.434.453	3.260.689	173.764
<b>II</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>1.737.316</b>	<b>1.534.251</b>	<b>203.065</b>
1	Vốn góp chủ sở hữu	1.200.000	1.000.000	200.000
2	Các nguồn vốn khác	537.316	534.251	3.065

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023*

- Cơ cấu tài sản Công ty đến 31/12/2023 chủ yếu là tài sản dài hạn chiếm tỷ lệ 70,3%, gồm các khoản mục: Tài sản cố định; Bất động sản đầu tư và tài sản dở dang dài hạn... Trong đó, tài sản dở dang dài hạn là 2.943.325 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 42,3% tổng tài sản và giảm 243.975 triệu đồng so với đầu năm 2023 chủ yếu do Công ty kết chuyển tăng tài sản cố định (Chi phí xây dựng Sân golf Châu Đức). Tài sản ngắn hạn chủ yếu gồm: Tiền và các khoản tương đương tiền; Hàng tồn kho... Trong đó, hàng tồn kho là 1.621.216 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 23,29% tổng tài sản và tăng so với đầu năm là 278.073 triệu đồng (Chi phí đầu tư Khu đô thị Châu Đức); Tiền và các khoản tương đương tiền giảm 43.217 triệu đồng so với đầu năm 2023 do lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SXKD trong năm 2023 giảm so với năm 2022.

- Cơ cấu nguồn vốn Công ty đến 31/12/2023 gồm Nợ phải trả và Vốn chủ sở hữu. Trong đó nợ ngắn hạn là 1.789.360 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 25,7% tổng nguồn vốn và tăng 249.305 triệu đồng; Nợ dài hạn 3.434.453 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 49,3% tổng nguồn vốn và tăng 173.764 triệu đồng so với đầu năm 2023 chủ yếu do tăng chi phí phải trả dài hạn (Trích trước giá vốn các hợp đồng thuê đất KCN); Vốn chủ sở hữu 1.737.316 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 24,96% tổng nguồn vốn và tăng gần 200.000 triệu đồng so với đầu năm 2023 do tăng vốn từ việc chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu. Theo phân tích số liệu cho thấy nợ dài hạn chiếm gần 50% cơ cấu vốn của Công ty, trong đó chi phí phải trả dài hạn chiếm 15,2% trong cơ cấu vốn do Công ty tạm trích giá vốn các hợp đồng thuê đất KCN để tương ứng với doanh thu thuê đất ghi nhận một lần.

## 1.2 Các chỉ số tài chính

T	Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2023	31/12/2022	Tăng/giảm
<b>1</b>	<b>Hệ số nợ</b>				
	- Hệ số nợ phải trả (trên tổng nguồn vốn)	Lần	0,70	0,71	(0,01)
	- Hệ số nợ phải trả (trên vốn CSH)	Lần	2,99	3,00	(0,01)
<b>2</b>	<b>Khả năng thanh toán</b>				
	- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	1,15	1,13	0,03
	- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,18	0,18	0,00
<b>3</b>	<b>Khả năng sinh lợi</b>				
	- Tỷ suất LNST/Tổng tài sản (ROA)	%	3,30%	3,30%	0,00
	- Tỷ suất LNST/Vốn CSH (ROE)	%	13,40%	18,14%	(0,05)
	- Tỷ suất LNST/Doanh thu bán hàng, dịch vụ	%	26,80%	28,25%	(0,01)

- Hệ số nợ phải trả trên tổng nguồn vốn giảm từ 0,71 xuống 0,7 so với đầu năm; Hệ số nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu bình quân giảm 0,01 lần so với đầu năm, từ 3 xuống 2,99. Hệ số này giảm rất ít chủ yếu do chỉ tiêu: “*Vay ngắn hạn*”; “*Phải trả ngắn hạn khác*” và “*Chi phí phải trả dài hạn*” (Chi phí trích trước giá vốn đất KCN) trên bảng Cân đối kế toán tăng so với việc giảm của khoản mục “*Vay dài hạn*” và “*Người mua trả tiền trước ngắn hạn*”. Tổng vốn chủ sở hữu cũng tăng 203.065 triệu đồng do trích lập quỹ Đầu tư phát triển 40.000 triệu đồng và do tăng vốn góp chủ sở hữu 200.000 triệu đồng (Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức); Tuy nhiên lợi nhuận sau thuế chưa phân phối giảm 36.876 triệu đồng so với số đầu năm 2023 do trích lập các quỹ.

- Chỉ số khả năng thanh toán ngắn hạn tăng 0,03 lần do Công ty tăng tài sản ngắn hạn là 329.590 triệu đồng chủ yếu do kết chuyển tăng hàng tồn kho của Khu đô thị Châu Đức từ khoản mục chi phí XDCBDD, trong khi đó nợ ngắn hạn chỉ tăng 249.305 triệu đồng. Chỉ tiêu này đạt 1,15 lần lớn hơn 1 phản ánh khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty có cải thiện tuy nhiên cần lưu ý đến tính chuyển đổi hàng tồn kho thành tiền mặt để đảm bảo khả năng thanh toán trong ngắn hạn. Chỉ tiêu khả năng thanh toán nhanh cuối năm 2023 không giảm so với đầu năm

nhưng chỉ đạt 0,18 lần. Công ty cần theo dõi sát sao và có kế hoạch thanh toán các khoản nợ đến hạn cần thiết để đảm bảo an toàn tài chính cho hoạt động SXKD.

- Các chỉ số tài chính thể hiện khả năng sinh lợi không tăng hoặc giảm nhẹ so với năm trước chủ yếu do Công ty điều chỉnh tăng giá vốn KCN để phù hợp với chi phí đầu tư xây dựng, GPMB hiện nay và doanh thu hoạt động kinh doanh chỉ đạt 91,4% so với kế hoạch; Hoạt động kinh doanh sân golf chưa mang lại lợi nhuận; Mảng kinh doanh bất động sản dân dụng không đạt doanh thu – lợi nhuận như kỳ vọng và dự án BOT 768 ngừng thu phí kéo dài.

*Ghi chú: Khi phân tích các chỉ số nợ và khả năng thanh toán của Công ty, Ban kiểm soát đã đánh giá và loại trừ các chỉ tiêu: “Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn” trên bảng Cân đối kế toán do tính chất tương đối chắc chắn về việc phát sinh các giao dịch kinh tế (cho thuê đất KCN).*

## 2. Tình hình thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

### 2.1 Bảng kết quả hoạt động kinh doanh năm 2023

*Đơn vị tính: triệu đồng*

T T	Chỉ tiêu	Nghị quyết ĐHĐCĐ 2023	Thực hiện 2023	TH /KH 2023(%)
1	Tổng doanh thu	914.505	835.996	91,42%
2	Lợi nhuận sau thuế	210.261	218.873	104,10%
3	Tổng số phải nộp NSNN	135.000	123.782	91,69%
4	Đầu tư XDCB	385.710	234.240	60,73%
5	Bồi thường GPMB	1.325.934	383.220	28,9%
6	Tổng số lao động bình quân (người)	357	272	76,19%
7	Tổng quỹ lương	45.192	43.750	96,81%
	- Quỹ lương người Quản lý	7.192	5.500	76,47%
	- Quỹ lương người lao động	38.000	38.250	100,66%
8	Trích các quỹ (LNST 2021)	55.750	55.750	100,00%
9	Tỷ lệ cổ tức	20%	20%	100,00%

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023*

Căn cứ số liệu thực hiện năm 2023 cho thấy tổng doanh thu chỉ đạt 91,4% và lợi nhuận sau thuế đạt 104,1% so với kế hoạch của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Số nộp NSNN đạt 91,69%; Chi đầu tư XDCB đạt 60,73%; Chi BTGPMB chỉ đạt 28,9% so với kế hoạch năm do công tác chi trả tiền bồi thường GPMB của địa phương chưa đạt tiến độ. Tổng quỹ lương thực hiện năm 2023 đạt 96,81% trong đó quỹ lương người lao động tăng 100,66%; Quỹ lương người quản lý đạt 76,47% so với kế hoạch. Tổng số lao động bình quân trong năm 2023 là 272 người, giảm 23,81% so với kế hoạch do công tác tuyển dụng lao động cho hoạt động kinh doanh thu phí trong năm chưa triển khai. Tỷ lệ trích các quỹ từ LNST năm 2022 đạt 100%. Công ty đã chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu là 20% theo với Nghị quyết của Hội đồng cổ đông.

### 2.2 Đánh giá chi tiết các mảng kinh doanh chính của Công ty

TT	Các hoạt động kinh doanh	Tình hình thực hiện 2023			
		Doanh thu	Giá Vốn	Lợi nhuận gộp	Tỷ trọng LN/DT
1	Kinh doanh từ cho thuê đất, cơ sở hạ tầng KCN	683.675	311.976	371.699	54%
2	Hoạt động cho thuê nhà xưởng	3.464	1.617	1.847	53%
3	Kinh doanh từ chuyển nhượng bất động sản dân dụng	72.409	24.940	47.469	66%
4	Hoạt động kinh doanh nước cấp KCN (dành cho các công ty kinh doanh hạ tầng KCN)	6.606	6.640	(34)	-1%
5	Xử lý nước thải KCN	2.868	3.819	(951)	-33%
6	Kinh doanh sân golf	48.232	106.552	(58.320)	-121%
7	Thu phí đường bộ BOT 768	0	12.021	(12.021)	
8	Cung cấp điện - KCN; khác	691	61	630	91%
9	Hoạt động tài chính	17.085	46.014	(28.929)	-169%
10	Thu nhập khác	966	479	487	50%
<b>Tổng cộng</b>		<b>835.996</b>	<b>514.119</b>	<b>321.877</b>	<b>39%</b>

- Trong các mảng kinh doanh trên, hoạt động cho thuê đất, cơ sở hạ tầng KCN chiếm tỷ trọng lớn nhất 81,78% trên tổng doanh thu của Công ty. Mảng kinh doanh Sân golf chiếm tỷ trọng là 5,77%; Hoạt động kinh doanh chuyển nhượng BĐS dân dụng là 8,66% trên tổng doanh thu. Các dịch vụ khác như: Cung cấp điện, nước, xử lý nước thải, cho thuê nhà xưởng, hoạt động tài chính... đóng góp 3,79% doanh thu còn lại năm 2023. Dự án BOT đường 768 chưa vận hành thu phí lại nên chưa phát sinh doanh thu trong kỳ.

- Giá vốn của các hoạt động kinh doanh như sau: Hoạt động cho thuê đất, cơ sở hạ tầng KCN chiếm tỷ trọng 60,68% trên tổng giá vốn; Kinh doanh Sân golf chiếm tỷ trọng 20,73%; Hoạt động kinh doanh chuyển nhượng BĐS dân dụng là 4,85% trên tổng giá vốn. Các hoạt động kinh doanh còn lại chiếm 13,74% tổng chi phí giá vốn, trong đó, mảng thu phí cầu đường phát sinh chi phí lãi vay và chi phí duy trì các trạm thu phí của dự án.

- Trong năm 2023, tỷ trọng lợi nhuận so với doanh thu của toàn Công ty đạt 39%, cao hơn năm trước 0,5% tuy nhiên chỉ có 3 hoạt động kinh doanh có lãi là Hoạt động cho thuê đất, cơ sở hạ tầng KCN, cho thuê nhà xưởng và kinh doanh chuyển nhượng BĐS dân dụng. Các hoạt động kinh doanh khác chưa mang lại lợi nhuận cho Công ty.

### 2.3 Tình hình nộp NSNN

Năm 2023, Công ty chấp hành nghiêm chỉnh việc kê khai và nộp các loại thuế vào NSNN đúng thời gian quy định, không bị xử phạt vi phạm hành chính. Tổng số phải nộp NSNN trong kỳ là 123.782 triệu đồng, đạt 91,69 % kế hoạch. Năm nay, Công ty vẫn còn trong giai đoạn được hưởng ưu đãi thuế TNDN, giảm 50% thuế suất thuế TNDN của dự án đầu tư kinh doanh KCN Châu Đức và dự án BOT đường 768.

### 2.4 Tình hình đầu tư XD CB, mua sắm tài sản

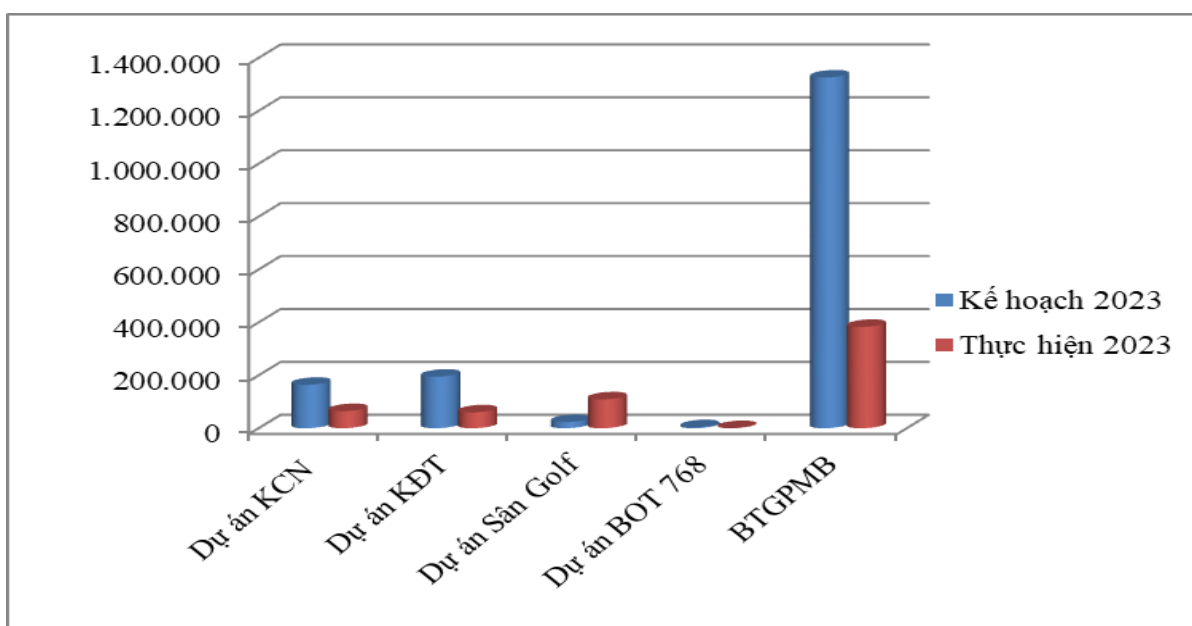


- Công tác đầu tư XDCB được triển khai thực hiện theo kế hoạch với chi phí đầu tư XDCB (số tăng chi phí theo sổ sách kế toán) là 421.736 triệu đồng đạt 68,3% trong đó chi phí thực hiện bồi thường GPMB là 158.282 triệu đồng đạt 11,94% so với kế hoạch.

- Trong kỳ, Công ty kết chuyển chi phí XDCBDD sang tăng tài sản cố định (Sân Golf và các hạng mục phụ trợ...) là 177.363 triệu đồng; Tăng chi phí dở dang trong kỳ (Chi phí KĐT Châu Đức) là 110.182 triệu đồng.

- Quý 3/2023, Công ty thanh lý khung kèo thép và cụm nhà cửa, vật kiến trúc của Khu dịch vụ TDTT Sonadezi (Sân tập golf) do kết thúc thỏa thuận hợp tác kinh doanh với trường Cao Đẳng Sonadezi với giá trị thanh lý thông qua đấu giá là 1.865 triệu đồng, thấp hơn 271 triệu đồng so với giá trị của tài sản.

*Tình hình thực hiện các dự án theo kế hoạch năm 2023*



- Đối với dự án KCN Châu Đức: Chi phí thực hiện đầu tư (Chi phí tư vấn, lãi vay vốn hóa, chi phí xây dựng...) là 64.675 triệu đồng đạt 39,4% so với kế hoạch do còn vướng mặt bằng, không đủ điều kiện triển khai thi công xây dựng. Trong năm 2024, Công ty tiếp tục triển khai thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, chiếu sáng...đồng thời thực hiện công tác duy tu, bảo dưỡng đối với hệ thống hạ tầng hiện hữu và công tác chăm sóc khách hàng thuê đất trong KCN.

- Đối với dự án KĐT Châu Đức: Chi phí thực hiện đầu tư (Chi phí tư vấn, lãi vay vốn hóa, chi phí xây dựng...) là 59.902 triệu đồng chỉ đạt 30,8% so với kế hoạch. Trong năm 2024, Công ty hoàn tất hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án KĐT phía Bắc, KDC Sonadezi Hữu Phước, triển khai thi công xây dựng dự án nhà ở xã hội giai đoạn 1 và tiếp tục đầu tư xây dựng các hạng mục nhà ở liên kế, nhà ở thương mại giai đoạn 2 (shophouse) thuộc KDC Sonadezi Hữu Phước...

- Đối với dự án Sân Golf Châu Đức: Chi phí thực hiện đầu tư là 109.063 triệu đồng đạt 472,6% so với kế hoạch chủ yếu do tiếp tục hoàn thành các hạng mục công trình chuyển tiếp từ năm 2022. Kế hoạch năm 2024, Công ty tiếp tục hoàn thiện công tác vận hành sân Golf và hoàn tất các hồ sơ XDCB.

- Đối với dự án BOT đường 768: Chi phí đầu tư phát sinh 600 triệu đồng, đạt 15,5% do Công ty. Công ty đã được các cấp có thẩm quyền nghiệm thu việc xây dựng hệ thống thu phí không dừng nhưng vẫn còn vướng các thủ tục về điều chỉnh

chủ trương đầu tư dự án nên chưa được thu phí trở lại. Cuối năm 2023, Công ty đã tiến hành tu sửa đường NM nước Thiện Tân và đang đề xuất đưa tuyến đường này ra khỏi dự án BOT 768 và bàn giao cho cơ quan Nhà nước quản lý.

- Công tác GPMB các dự án trong năm 2023 chỉ đạt 28,9% so với kế hoạch do phụ thuộc vào tình hình kiểm kê, ra quyết định bồi thường của địa phương. Trong năm 2024, Công ty tiếp tục công tác kiểm kê, lập, phê duyệt phương án bồi thường và giải ngân chi phí bồi thường GPMB. Công ty cũng tiếp tục các hồ sơ pháp lý liên quan đến công tác giao thuê đất của các dự án.

## 2.5 Tình hình quỹ tiền lương

Quỹ tiền lương thực hiện của CBNV và người quản lý là 43.750 triệu đồng, đạt 96,81% kế hoạch năm. Hàng tháng, Công ty thực hiện chi trả mức tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã thông qua. Quỹ tiền lương được tính trên cơ sở kết quả lợi nhuận đạt được và năng suất lao động theo quy định tại thông tư 28 của Bộ LĐTBXH.

## 2.6 Tình hình trích lập các quỹ

- Sau khi được Đại hội đồng cổ đông năm 2023 thông qua việc trích lập các quỹ, Công ty đã thực hiện trích lập 28,25% lợi nhuận sau thuế năm 2022 cho các quỹ với tổng số tiền là 55.750 triệu đồng, trong đó trích Quỹ đầu tư phát triển là 40.000 triệu đồng.

- Đối với kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 cho các quỹ theo Nghị quyết là 53.400 triệu đồng (25,4% lợi nhuận sau thuế), Công ty chưa thực hiện và đề xuất trình Đại hội đồng cổ đông năm nay dự kiến phân phối 42.680 triệu đồng tương ứng 19,5% lợi nhuận sau thuế. Trong đó Quỹ đầu tư phát triển là 30.000 triệu đồng chiếm tỷ lệ 70,3% trên tổng số lợi nhuận phân phối cho các quỹ.

## 2.7 Tình hình chi trả cổ tức cho cổ đông

Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết chi trả 20% cổ tức năm 2022 cho cổ đông bằng cổ phiếu và Công ty đã hoàn tất thủ tục cho cổ đông trong quý 4/2023. Tính đến thời điểm 31/12/2023, số cổ tức còn lại của các năm chưa trả là 3.982 triệu đồng.

## 2.8 Tình hình sử dụng nguồn vốn huy động từ trái phiếu

Đến ngày 31/12/2023, giá trị giải ngân từ nguồn trái phiếu đạt 100%, chi tiết:

Vốn từ phát hành trái phiếu (triệu đồng)	Giá trị giải ngân	Số đã giải ngân đến 31/12/23	Số chưa sử dụng đến 31/12/23
Đầu tư DA KĐT Châu Đức	500.000	500.000	0

Trong năm 2023, Công ty đã giải ngân hết vốn phát hành từ trái phiếu để đầu tư vào dự án KĐT Châu Đức theo đúng mục đích.

## II. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và người điều hành khác của Công ty

### 1. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị Công ty (nhiệm kỳ 2022-2027)

- Hội đồng quản trị gồm 07 thành viên được Đại hội đồng cổ đông bổ nhiệm năm 2022 với 02 thành viên kiêm nhiệm trong Ban Tổng giám đốc.

- Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã triệu tập 04 cuộc họp nhằm triển khai, biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của mình theo quy định của pháp luật và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông. Ngoài các cuộc họp trực tiếp, Hội đồng quản trị còn thực hiện lấy ý kiến bằng văn bản đề đưa ra các quyết định, đáp ứng kịp thời yêu cầu hoạt động SXKD. Mỗi cuộc họp, lấy ý kiến đều được tổng hợp đầy đủ hồ sơ và lưu trữ tại Công ty.

- Các thành viên Hội đồng quản trị đã thực hiện đúng chức năng nhiệm vụ của mình theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

## **2. Kết quả giám sát đối với Ban Tổng giám đốc và người điều hành khác của Công ty**

- Ban Tổng giám đốc gồm 04 thành viên, có một thành viên được bổ nhiệm ngày 30/11/2023 là Ông Đinh Ngọc Thuận. Ban Tổng giám đốc đã thực hiện phân công công việc từng thành viên để triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và thực hiện công bố thông tin theo quy định.

- Căn cứ vào Nghị quyết của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc đã tổ chức, triển khai thực hiện, điều hành công việc kinh doanh, bám sát theo đúng chủ trương do ĐHĐCĐ và Hội đồng quản trị đề ra. Ban Tổng giám đốc đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường để rà soát kế hoạch và tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho các Phòng/Ban/Xí nghiệp Công ty.

## **3. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị và Ban điều hành**

- Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc có sự phối hợp trên nguyên tắc vì lợi ích chung của Công ty và các cổ đông, tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ, Quy chế của Công ty.

- Ban kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, được cung cấp các nội dung theo yêu cầu trong các cuộc kiểm tra nhằm nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động của Công ty theo kế hoạch SXKD đã được ĐHĐCĐ thông qua.

## **4. Đánh giá về giao dịch giữa Công ty với Thành viên Hội đồng quản trị, Người điều hành Công ty**

- Các giao dịch phát sinh trong kỳ có liên quan giữa Công ty với thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành được Công ty tuân thủ các quy định về quản trị Công ty. Khi có phát sinh giao dịch, Công ty đều thực hiện việc xin ý kiến các thành viên Hội đồng quản trị thông qua chủ trương, thực hiện công bố thông tin và thuyết minh tất cả các giao dịch phát sinh trên Báo cáo tài chính theo quy định.

- Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2023 đã thực hiện công bố đầy đủ các giao dịch, đồng thời công bố trên website ngày 24/01/2024 và gửi báo cáo đến Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM thuyết minh tất cả các giao dịch phát sinh với các bên có liên quan trên báo cáo tài chính theo quy định hiện hành.

## **PHẦN 2**

### **BÁO CÁO KẾT QUẢ TỰ ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2023 VÀ KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ**

#### **I. Kết quả tự đánh giá hoạt động của Ban Kiểm soát**

##### **1. Tình hình hoạt động của Ban Kiểm soát và kiểm soát viên**



Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2022-2027) gồm 03 thành viên, trong đó Trưởng Ban kiểm soát làm việc chuyên trách tại Công ty.

- Trong năm 2023, Ban kiểm soát đã tổ chức các cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên để phân công nhiệm vụ, lập kế hoạch, nội dung kiểm soát hoạt động SXKD và họp đánh giá kết quả công việc đã phân công của mỗi thành viên.

- Ban kiểm soát không phân công thành viên tham gia chứng kiến kiểm kê tài sản, vật tư, SPDD tại thời điểm kiểm tra; Không thực hiện xác minh, đối chiếu chứng từ, hàng hóa đầu vào của Công ty đã kê khai khấu trừ thuế và hạch toán trong kỳ; Không tổ chức đối chiếu, xác nhận tất cả các khoản nợ phải thu, nợ phải trả.

- Trong năm, các kiểm soát viên thực hiện giám sát hoạt động SXKD theo nhiệm vụ phân công để giám sát việc quản lý điều hành hoạt động kinh doanh của Ban Tổng giám đốc, rà soát tính pháp lý, thủ tục, trình tự ban hành các nghị quyết của Hội đồng quản trị trong công tác điều hành. Giám sát tính tuân thủ Điều lệ, các nghị quyết ĐHĐCĐ và Hội đồng quản trị; việc phân phối lợi nhuận, chia cổ tức, công bố thông tin của Công ty... để đảm bảo tính minh bạch trong việc thông tin công bố theo quy định pháp luật.

- Ngoài ra, Ban kiểm soát không nhận được đơn thư yêu cầu hay khiếu nại của cổ đông yêu cầu kiểm tra về việc điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đối với hoạt động kinh doanh của công ty.

## 2. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ban Kiểm soát

Ban kiểm soát đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ kiểm tra, giám sát hoạt động kinh doanh theo quy định của Điều lệ và pháp luật, không phát sinh mâu thuẫn quyền lợi với lợi ích Công ty. Trong năm 2023, chi phí tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát được công ty chi trả hàng tháng theo đúng nghị quyết ĐHĐCĐ như sau:

Thành viên BKS	Chức danh	Mức lương/ thù lao hàng tháng theo NQ.ĐH CĐ (tr.đ)	CP quỹ lương, thưởng / thù lao năm 2023 (tr.đ)	Số lượng cổ phần sở hữu có quyền biểu quyết 31/12/23		Hành vi vi phạm pháp luật	Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Lợi ích liên quan đối với Công ty
				Tổng Cty Sonadezi	Cá nhân			
Phạm Thị Kim Hòa	Trưởng BKS	29,2	693,51	8.208.000	0	Không	Không	Không
Trịnh Thị Hoa	Thành viên	4,0	93	0	0	Không	Không	Không
Lê Đức Thuận	Thành viên	4,0	93	0	0	Không	Không	Không

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023

## 3. Tổng kết các cuộc họp của Ban Kiểm soát và kế hoạch năm 2024

### 3.1 Tổng kết các cuộc họp của Ban Kiểm soát

- Trong năm vừa qua, các thành viên BKS đã đánh giá công tác giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, quản lý của Ban điều hành trên cơ sở Nghị quyết ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính và các báo cáo của các phòng/ban... theo quy định của Công ty và của các cấp quản lý.

- Trên cơ sở thực hiện kiểm soát theo phương pháp chọn mẫu số liệu trong BCTC, sổ sách kế toán, hóa đơn, chứng từ do Công ty cung cấp tại thời điểm kiểm tra,

Ban kiểm soát đã tổ chức 03 cuộc họp và thảo luận về các nội dung sau mỗi đợt kiểm soát tình hình hoạt động SXKD tại Công ty, một số nội dung chính đã họp như sau:

- + Đánh giá tình hình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị qua hiệu quả tình hình hoạt động của các mảng kinh doanh hàng quý;
- + Họp thẩm định, đánh giá tính trung thực, hợp lý số liệu BCTC quý, năm đã kiểm toán theo nhiệm vụ đã được phân công của mỗi thành viên và lập báo cáo trình Tổng công ty;
- + Rà soát việc tuân thủ thực hiện công bố thông tin theo quy định;
- + Đóng góp ý kiến cho dự thảo các quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và các quy trình nội bộ...;
- + Rà soát việc thực hiện nghĩa vụ nộp NSNN, chi trả cổ tức cho cổ đông...;
- + Kiểm soát tình hình đầu tư vốn; việc sử dụng vốn vay và tình hình giải ngân trái phiếu;
- + Rà soát, đánh giá tình hình ước thực hiện SXKD năm 2023; việc lập kế hoạch SXKD năm 2024 trình Tổng Công ty Sonadezi.

### 3.2 Kế hoạch hoạt động năm 2024 của Ban Kiểm soát

- Ban kiểm soát tiếp tục thực hiện công tác kiểm tra, giám sát hoạt động của HĐQT và giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc.
- Giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty thông qua báo cáo tài chính, báo cáo giám sát tài chính và báo cáo khác theo quy định của pháp luật.
- Thực hiện kiểm tra, phối hợp các phòng/ban chức năng của công ty rà soát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ, nghị quyết ĐHĐCĐ, nghị quyết Hội đồng quản trị trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban điều hành.
- Thẩm định báo cáo tài chính hàng quý và cả năm.
- Kiểm tra công tác triển khai dự án, xây dựng cơ bản, tình hình đầu tư tài chính; Việc sử dụng vốn...và các công việc khác thuộc thẩm quyền, chức năng, nhiệm vụ theo Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát công ty.

## II. Kết luận, kiến nghị của Ban Kiểm soát về tình hình HĐSXKD năm 2023 của Công ty

Tình hình thu hút vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam tăng trưởng khả quan trong năm 2023. Qua việc giám sát tình hình hoạt động SXKD tại Công ty, Ban kiểm soát nhận thấy: Công ty đẩy mạnh công tác tiếp thị cho thuê đất và cuối năm 2023 có một số khách hàng quan tâm và ký thỏa thuận thuê đất. Công tác giải ngân chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng cho các dự án tiếp tục được Công ty bám sát; Thị trường bất động sản dân dụng vẫn chưa có dấu hiệu phục hồi. Dự án BOT đường 768 đang tạm ngưng thu phí để hoàn tất các thủ tục theo yêu cầu của cơ quan quản lý; Kinh doanh vận hành Sân golf đã tương đối ổn định, có nhiều hình thức tiếp thị đến khách hàng tuy nhiên kết quả kinh doanh vẫn chưa thu lợi nhuận...

Trước tình hình thực tiễn của hoạt động SXKD năm 2023, Ban kiểm soát có một số nhận xét, kiến nghị như sau:

### 1. Nhận xét và kiến nghị về tình hình sản xuất kinh doanh năm 2023:

- Trong năm 2023, Công ty đã hoàn thành vượt mức chỉ tiêu về lợi nhuận, đạt 104,1% tuy nhiên doanh thu thực hiện chỉ đạt 91,42% so với kế hoạch. Các chỉ tiêu còn lại số thực hiện đều thấp hơn so với Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Trong đó chi phí XD CB chỉ đạt 60,73% so với kế hoạch. Chi phí GPMB phụ thuộc vào công

tác kiểm kê, ra quyết định bồi thường của địa phương nên chỉ đạt 28,9% so với kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông.

- Công tác đầu tư XDCB của các dự án tiếp tục được triển khai và đạt được các kết quả như đã phân tích bên trên (mục 2.4). Số liệu XDCB chỉ đạt 60,73% so với kế hoạch do Công ty gặp nhiều khó khăn, vướng mắc trong công tác bàn giao mặt bằng để thi công dự án, khó khăn trong việc sắp xếp vốn giải ngân và điều chỉnh giảm khối lượng đầu tư XDCB theo nhu cầu của thị trường.

- Trong các mảng kinh doanh của Công ty, hoạt động cho thuê đất, cơ sở hạ tầng KCN chiếm tỷ trọng rất lớn trên tổng doanh thu (81,78%). Đây là hoạt động quan trọng nhất hiện nay, mang lại lợi nhuận chủ yếu cho Công ty. Năm vừa qua, Công ty kinh doanh khai thác Sân golf và kinh doanh chuyển nhượng BĐS dân dụng cũng phát sinh doanh thu. Tuy hai mảng kinh doanh trên chỉ chiếm 14,4% trong tổng doanh thu năm 2023, tăng 3,6% so với năm trước và hoạt động kinh doanh Golf chưa mang lại lợi nhuận, nhưng trong tương lai, đây là những hoạt động kinh doanh chủ chốt của Công ty, góp phần vào sự tăng trưởng của Công ty sau này.

Căn cứ các phân tích, nhận xét như nêu trên, Ban kiểm soát kiến nghị Ban điều hành tiếp tục đánh giá, phân tích và đưa ra chủ trương nhằm tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong công tác bồi thường GPMB và công tác giao thuê đất của các dự án; Hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến KĐT Châu Đức và Khu dân cư Hữu Phước; Hoàn tất các thủ tục liên quan để thu phí trở lại dự án BOT 768 và quyết toán dự án theo quy định; Chấm dứt Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Trường Cao đẳng Công Nghệ & Quản Trị Sonadezi do thỏa thuận đã kết thúc thời gian hợp tác và đã thanh lý tài sản của Sân tập golf; Thường xuyên cập nhật tình hình thu tiền, thu hồi công nợ và đánh giá việc huy động, sử dụng nguồn vốn vay nhằm chủ động trong việc quản lý vốn, thanh toán các khoản nợ đến hạn. Tiếp tục hoàn thiện các quy trình, quy định liên quan đến công tác vận hành Sân Golf. Thêm vào đó, Ban điều hành tiếp tục chỉ đạo các trưởng Phòng/Ban/Xí nghiệp giám sát công việc của bộ phận phụ trách, đảm bảo hoàn thành công việc đúng tiến độ như kế hoạch được giao.

## **2. Một số nhận xét và kiến nghị khác**

- *Về nguồn vốn đầu tư và phục vụ hoạt động SXKD:* Trong năm 2023, Công ty tiếp tục gặp khó khăn về vốn do dòng tiền thu vào từ SXKD chỉ chiếm khoảng 40% dòng tiền chi ra cho các hoạt động kinh doanh, đầu tư, tài chính. Công ty tiếp tục bổ sung nguồn vốn thiếu hụt bằng nguồn vay từ các tổ chức tín dụng, chia cổ tức năm 2022 bằng cổ phiếu và phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Theo kế hoạch dòng tiền trong năm 2024, nhu cầu về vốn của Công ty vẫn rất cao để phục vụ cho công tác chi trả tiền bồi thường GPMB, chi XDCB, trả nợ gốc vay... Ban điều hành cần tiếp tục đánh giá, phân tích và đề xuất các phương án huy động vốn nhằm bổ sung vốn đối ứng cho các dự án, cung cấp vốn cho hoạt động SXKD và cải thiện các chỉ số tài chính để đảm bảo an toàn tài chính cho Công ty.

- *Về nguồn nhân lực:* Công ty đang triển khai các dự án lớn, trọng điểm là Dự án Khu công nghiệp và Khu đô thị Sân golf Châu Đức. Trong đó, Dự án Khu đô thị Sân Golf Châu Đức thuộc lĩnh vực kinh doanh mới của Công ty nên phát sinh nhu cầu về nguồn nhân lực chất lượng cao. Trong năm 2023 Công ty đã bổ sung một số nhân sự cho Xí nghiệp đô thị và Xí nghiệp Golf, bước đầu hỗ trợ về nhân lực cho các Xí nghiệp. Ban điều hành tiếp tục xem xét việc sử dụng nhân sự phù hợp và có kế hoạch đào tạo chuyên môn, nghiệp vụ cho người lao động nhằm đáp ứng nhu cầu của việc đầu tư, vận hành các dự án.

- *Về hệ thống kiểm soát nội bộ:* Công ty cần định kỳ đánh giá và điều chỉnh hệ thống các quy chế, quy trình, quy định nội bộ của Công ty cho phù hợp với thực tiễn, để việc rà soát rủi ro được thực hiện hiệu quả trong toàn Công ty, nhằm nâng cao vai trò của hệ thống kiểm soát nội bộ. Ngoài ra, Ban điều hành cùng các CBNV Công ty tiếp tục tuân thủ các quy chế, quy trình nhằm giảm thiểu rủi ro, quản lý tốt chi phí trong công tác quản lý, đầu tư XD/CB và mua sắm hàng hóa, dịch vụ, công tác vận hành các dự án, góp phần gia tăng lợi nhuận cho Công ty.

- *Về công tác lập kế hoạch:* Ban điều hành tiếp tục nâng cao chất lượng công tác lập kế hoạch kinh doanh, kế hoạch tài chính, quản trị tài chính hàng năm của Công ty. Ban điều hành cần lường trước các rủi ro khách quan, liên tục cập nhật thông tin về thị trường, các thay đổi về chính sách của Nhà Nước...nhằm xây dựng kế hoạch sát với tình hình thực tế của Công ty. Hội đồng quản trị lãnh đạo, Ban điều hành tiến hành triển khai các phương án nhằm mục đích hoàn thành, vượt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận hàng năm và định hướng Công ty phát triển ổn định, lâu dài.

Trên đây là Báo cáo kiểm soát hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 của Ban Kiểm soát Công ty CP Sonadezi Châu Đức, kính báo cáo đến Đại hội đồng cổ đông trong cuộc họp thường niên năm 2024.

Trân trọng./.

**Nơi nhận :**

- Như trên;
- Lưu : VT, BKS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**

**Phạm Thị Kim Hoà**