

Số: .../SZC-BKS

Châu Đức, ngày tháng năm 2025

DỰ THẢO

BÁO CÁO

Công tác giám sát tình hình hoạt động SXKD năm 2024 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 2024. 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 2024

I. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2024

1. Báo cáo tài chính năm 2024

Trên cơ sở Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024 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 2024 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 31/12/2024.
- Kết quả hoạt động kinh doanh và Lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm 20234 kết thúc ngày 31/12/2024 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 31/12/2024 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 2024

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	CHỈ TIÊU	31/12/2024	31/12/2023	Tăng/giảm
A	TÀI SẢN	8.225.800	6.961.129	1.264.671
I	Tài sản ngắn hạn	3.066.828	2.064.409	1.002.419
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	705.293	222.415	482.878
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	334.785	30.000	304.785
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	149.767	67.310	82.457
4	Hàng tồn kho	1.743.116	1.621.216	121.900
5	Tài sản ngắn hạn khác	133.867	123.468	10.399
II	Tài sản dài hạn	5.158.972	4.896.720	262.252
1	Các khoản phải thu dài hạn	324	324	0
2	Tài sản cố định	755.646	791.030	(35.385)
3	Bất động sản đầu tư	1.119.972	1.054.819	65.153
4	Tài sản dở dang dài hạn	3.148.112	2.943.325	204.787
5	Đầu tư tài chính dài hạn	52.818	52.818	0
6	Tài sản dài hạn khác	82.101	54.404	27.697
B	NGUỒN VỐN	8.225.800	6.961.129	1.264.671
I	Nợ phải trả	5.120.249	5.223.813	(103.564)
1	Nợ ngắn hạn	1.911.546	1.789.360	122.186
2	Nợ dài hạn	3.208.703	3.434.453	(225.750)
II	Vốn chủ sở hữu	3.105.551	1.737.316	1.368.235
1	Vốn góp chủ sở hữu	1.799.859	1.200.000	599.859
2	Các nguồn vốn khác	1.305.693	537.316	768.377

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024

- Cơ cấu tài sản Công ty đến 31/12/2024 chủ yếu là tài sản dài hạn chiếm tỷ lệ 62,72%, 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 3.148.112 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 38,27% tổng tài sản và tăng 204.787 triệu đồng so với đầu năm 2024 chủ yếu do tăng chi phí đầu tư XDCB của các dự án. Tài sản ngắn hạn gồm: Tiền và các khoản tương đương tiền; Đầu tư tài chính ngắn hạn; Hàng tồn kho... Trong đó, hàng tồn kho là

1.743.116 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 21,19% tổng tài sản và tăng so với đầu năm 121.900 triệu đồng (Chi phí đầu tư Khu đô thị Châu Đức); Tiền và các khoản tương đương tiền tăng 482.878 triệu đồng; Đầu tư tài chính ngắn hạn tăng 304.785 triệu đồng do Công ty nhận được nguồn tiền từ việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ trong năm 2024.

- Cơ cấu nguồn vốn Công ty đến 31/12/2024 gồm Nợ phải trả và Vốn chủ sở hữu. Trong đó nợ ngắn hạn là 1.911.546 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 23,24% tổng nguồn vốn và tăng 122.186 triệu đồng chủ yếu do tăng nợ phải trả của người mua trả tiền trước (Thuê đất KCN); Nợ dài hạn 3.208.703 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 39,01% tổng nguồn vốn và giảm 225.750 triệu đồng so với đầu năm chủ yếu do giảm nợ vay ngân hàng do Công ty sử dụng nguồn tiền huy động từ phát hành cổ phiếu để trả cơ cấu lại nợ. Vốn chủ sở hữu 3.105.551 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 37,75% tổng nguồn vốn và tăng 1.368.235 triệu đồng so với đầu năm do Công ty phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. Số nợ dài hạn giảm 10,33% so với đầu năm và chiếm 39,01% cơ cấu vốn, cho thấy Công ty đã tích cực trong việc hoàn trả một phần nợ vay ngân hàng. Chi phí phải trả dài hạn chiếm 15,1% trên tổng nguồn 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 T	Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2024	31/12/2023	Tăng/giảm
1	Hệ số nợ				
	- Tỷ lệ Nợ phải trả (trên tổng nguồn vốn)	%	54,49%	68,27%	(13,78)
	- Hệ số nợ phải trả (trên vốn CSH)	Lần	0,96	1,63	(0,67)
2	Khả năng thanh toán				-
	- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	2,48	1,46	1,02
	- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,07	0,31	0,76
3	Khả năng sinh lợi				-
	- Tỷ suất LNST/Tổng tài sản (ROA)	%	3,98%	3,29%	0,01
	- Tỷ suất LNST/Vốn CSH (ROE)	%	12,48%	13,38%	(0,01)
	- Tỷ suất LNST/Doanh thu thuần	%	34,70%	26,76%	0,08

- Tỷ lệ nợ phải trả trên tổng nguồn vốn giảm 13,78%; Hệ số nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu bình quân giảm 0,67 lần so với đầu năm, từ 1,63 xuống 0,96. Hệ số này giảm nhiều chủ yếu do chỉ tiêu “*Vay dài hạn*” trên bảng Cân đối kế toán giảm đáng kể, hơn 400.000 triệu đồng, đồng thời nguồn vốn chủ sở hữu tăng 1.368.235 triệu đồng do tăng vốn góp chủ sở hữu gần 600.000 triệu đồng (Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ) và các nguồn vốn khác tăng 768.377 triệu đồng do thặng dư vốn từ phát hành cổ phiếu và lợi nhuận sau thuế năm 2024.

- Chỉ số khả năng thanh toán ngắn hạn tăng 1,02 lần, đạt 2,48 cho thấy tình hình thanh toán ngắn hạn của Công ty được cải thiện, phần lớn do tài sản ngắn hạn

tăng 1.002.419 triệu đồng chủ yếu từ nguồn tiền phát hành cổ phiếu, trong khi đó nợ ngắn hạn chỉ tăng 122.186 triệu đồng. Chỉ tiêu này lớn hơn 2 phản ánh khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty tốt hơn năm trước tuy nhiên cần lưu ý đến tính thanh khoản của hàng tồn kho để đảm bảo khả năng thanh toán trong ngắn hạn. Chỉ tiêu khả năng thanh toán nhanh cũng lớn hơn 1, đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của Công ty. Công ty cần tiếp tục xây dựng các kế hoạch tài chính nhằm đảm bảo an toàn tài chính cho hoạt động SXKD.

- Các chỉ số tài chính thể hiện khả năng sinh lợi không có biến động nhiều so với năm trước cho thấy tình trạng kinh doanh ổn định của các dự án.

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 2024

Đơn vị tính: triệu đồng

T T	Chỉ tiêu	Nghị quyết ĐHĐCĐ 2024	Thực hiện 2024	TH/KH 2024 (%)
1	Tổng doanh thu	881.088	910.893	103,38%
2	Lợi nhuận sau thuế	228.154	302.127	132,42%
3	Tổng số phải nộp NSNN	137.905	148.035	107,35%
4	Đầu tư XDCB	1.539.321	506.957	32,93%
5	Tổng số lao động bình quân (người)	290	261	90,00%
6	Tổng quỹ lương	48.224	53.940	111,85%
	- <i>Quỹ lương người Quản lý</i>	7.224	5.940	82,23%
	- <i>Quỹ lương người lao động</i>	41.000	48.000	117,07%
7	Trích các quỹ (LNST 2023)	53.900	75.740	140,52%
8	Tỷ lệ cổ tức	10%	10%	100,00%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2024

Căn cứ số liệu thực hiện năm 2024 cho thấy tổng doanh thu đạt 103,38% và lợi nhuận sau thuế đạt 132,42% so với kế hoạch của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Số nộp NSNN đạt 107,35%; Chi đầu tư XDCB đạt 32,93% 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 2024 đạt 111,85% trong đó quỹ lương người lao động tăng 117,07%; Quỹ lương người quản lý đạt 82,23% so với kế hoạch. Tổng số lao động bình quân trong năm 2024 là 261 người, giảm 10% 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 2023 đạt 140,52%. Công ty đã chia cổ tức năm 2023 với tỷ lệ 10% bằng tiền.

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

TT	Các hoạt động kinh doanh	Tình hình thực hiện 2024			
		Doanh thu	Giá Vốn	Lợi nhuận gộp	Tỷ trọng LN/DT
1	Kinh doanh từ cho thuê đất, cơ sở hạ tầng KCN	763.023,97	298.599,85	464.424	61%
2	Hoạt động cho thuê nhà xưởng	5.009,75	1.499,31	3.510	70%
3	Kinh doanh từ chuyển nhượng bất động sản dân dụng	31.280,00	9.675,75	21.604	69%
4	Hoạt động kinh doanh nước cấp KCN (dành cho các công ty kinh doanh hạ tầng KCN)	10.755,60	9.705,21	1.050	10%
5	Xử lý nước thải KCN	4.185,27	3.598,49	587	14%
6	Kinh doanh sân golf	55.019,86	104.189,88	(49.170)	-89%
7	Thu phí đường bộ BOT 768		12.385,37	(12.385)	0%
8	Cung cấp điện - KCN; khác	1.408,00	198,72	1.209	86%
9	Hoạt động tài chính	40.014,48	34.643,22	5.371	13%
10	Thu nhập khác	196,80	380,50	(184)	-93%
Tổng cộng		910.893,73	474.876	436.017	48%

- Trong các mảng kinh doanh trên, hoạt động cho thuê đất, cơ sở hạ tầng KCN chiếm tỷ trọng lớn nhất 83,77% trên tổng doanh thu của Công ty. Mảng kinh doanh Sân golf chiếm tỷ trọng là 6,04%; Hoạt động kinh doanh chuyển nhượng BĐS dân dụng là 3,43% 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 6,76% doanh thu còn lại năm 2024. 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 62,88% trên tổng giá vốn; Kinh doanh Sân golf chiếm tỷ trọng 21,94%; Hoạt động kinh doanh chuyển nhượng BĐS dân dụng là 2,04% trên tổng giá vốn. Các hoạt động kinh doanh còn lại chiếm 13,14% 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 2024, tỷ trọng lợi nhuận so với doanh thu của toàn Công ty đạt 48%, cao hơn năm trước 9%. Trong các hoạt động kinh doanh, hoạt động kinh doanh Golf vẫn chưa có lãi do chi phí khấu hao cao và hoạt động thu phí chưa có doanh thu.

2.3 Tình hình nộp NSNN

Năm 2024, 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 148.035 triệu đồng, đạt 107,35% 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.

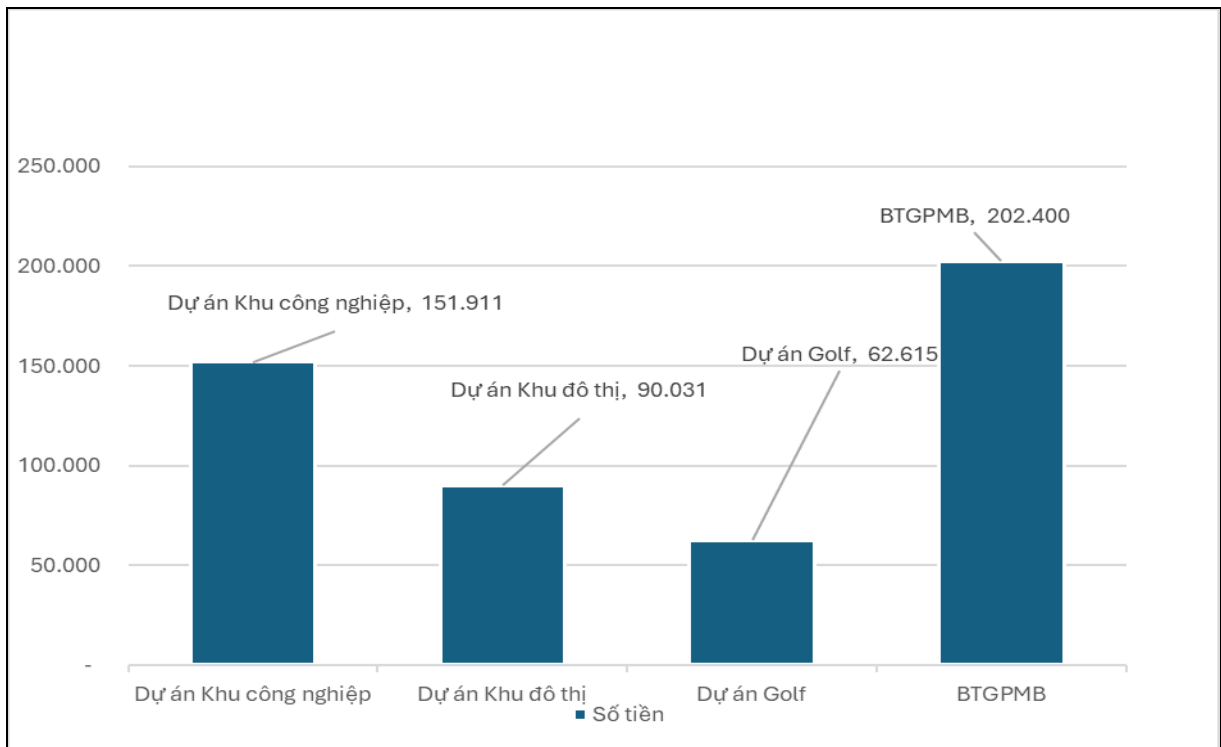
2.4 Tình hình đầu tư XDCB, mua sắm tài sản

- Công tác đầu tư XDCB được triển khai thực hiện theo kế hoạch với chi phí đầu tư XDCB là 506.957 triệu đồng đạt 32,93% 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 154.453 triệu đồng; Tăng mua sắm tài sản là 5.321 triệu đồng; Tăng chi phí dở dang trong kỳ (Chi phí KĐT Châu Đức) là 408.770 triệu đồng.

- Năm 2024, Công ty thanh lý xe 7 chỗ, phần mềm ERP... với giá trị thanh lý thông qua đấu giá là 1.854,1 triệu đồng.

Tình hình thực hiện các dự án theo kế hoạch năm 2024



- **Dự án KCN Châu Đức:** Chi phí thực hiện đầu tư (Chi phí tư vấn, lãi vay vốn hóa, chi phí xây dựng...) là 151.911 triệu đồng đạt 63,51% so với kế hoạch do còn vướng mặt bằng, không đủ điều kiện triển khai thi công xây dựng. Trong năm 2025, 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.

- **Dự án KĐT Châu Đức:** Chi phí thực hiện đầu tư (Chi phí tư vấn, lãi vay vốn hóa, chi phí xây dựng...) là 90.031 triệu đồng chỉ đạt 44,9% so với kế hoạch. Công ty

hoàn tất hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án KĐT phía Bắc và nộp theo yêu cầu của Bộ Kế hoạch và Đầu tư; KDC Sonadezi Hữu Phước đã hoàn tất chủ trương đầu tư và được phê duyệt tại Quyết định số 1447/QĐ/UBND của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Công ty cũng tiếp tục triển khai thi công xây dựng dự án nhà ở xã hội giai đoạn 1 (210 căn hộ) và hợp tác đầu tư xây dựng các hạng mục nhà ở liên kế giai đoạn 2 thuộc KDC Sonadezi Hữu Phước...Đồng thời Công ty cũng đang triển khai xây dựng các công trình hạ tầng xã hội như: Nhà văn hóa, trung tâm thương mại, trường mẫu giáo để hỗ trợ cho hệ thống hạ tầng Khu đô thị. Các công tác đầu tư tuyến đường song hành phía Bắc kết nối nút giao số 1, số 2; dải cây xanh...vẫn đang được triển khai thi công.

- **Dự án Sân Golf Châu Đức:** Chi phí thực hiện đầu tư là 62.615 triệu đồng đạt 685,66% so với kế hoạch chủ yếu do tiếp tục hoàn thành các hạng mục công trình chuyển tiếp từ năm trước. Công ty đã hoàn tất Giấy chứng nhận sở hữu công trình đối với sân Golf resort, nhà câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ. Công ty tiếp tục hoàn thiện công tác vận hành sân Golf và triển khai phương án thành lập Công ty cổ phần để vận hành sân Golf hiện hữu.

- **Dự án BOT đường 768:** Công ty đã hoàn tất việc điều chỉnh chủ trương đầu tư và được phê duyệt tại Quyết định số 1756/QĐ-UBND của tỉnh Đồng Nai; Xây dựng mới trạm thu phí số 4 (đường DT 768) và tiến hành tu sửa đường NM nước Thiện Tân, đề xuất bàn giao cho cơ quan Nhà nước quản lý. Công ty đã hoàn tất việc thành lập Công ty TNHH MTV BOT 768 và có giấy ĐKKD ngày 12/02/2025.

- **Công tác GPMB các dự án:** Tổng chi phí bồi thường GPMB chỉ đạt 202.400 triệu đồng tương ứng 18,57% so với kế hoạch do phụ thuộc vào tình hình kiểm kê, ra quyết định bồi thường của địa phương. Trong năm 2025, 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 53.940 triệu đồng, đạt 111,85% kế hoạch năm. Hàng tháng/quý, 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 2024 thông qua việc trích lập các quỹ, Công ty đã thực hiện trích lập 19,5% lợi nhuận sau thuế năm 2023 cho các quỹ với tổng số tiền là 42.680 triệu đồng, trong đó trích Quỹ đầu tư phát triển là 30.000 triệu đồng.

- Đối với kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 cho các quỹ theo Nghị quyết là 53.900 triệu đồng (23,6% lợi nhuận sau thuế), Công ty chưa thực hiện và đề xuất trình Đại hội đồng cổ đông năm nay dự kiến phân phối 75.740 triệu đồng

tương ứng 25,07% lợi nhuận sau thuế. Trong đó Quỹ đầu tư phát triển là 50.000 triệu đồng chiếm tỷ lệ 66% 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 10% cổ tức năm 2023 cho cổ đông bằng tiền mặt và Công ty đã hoàn tất thủ tục cho cổ đông trong quý 4/2024. Tính đến thời điểm 31/12/2024, số cổ tức còn lại của các năm chưa trả là 3.079 triệu đồng.

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

Ngày 08/11/2023, 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 là 500.000 triệu đồng. Trong năm 2024, Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền lãi và nợ gốc cho nhà đầu tư, thực hiện công bố thông tin đúng quy định. Đến ngày 08/01/2025, Công ty đã tiến hành mua lại trước hạn toàn bộ số lượng trái phiếu đang lưu hành, trị giá 200.000 triệu đồng và đã thực hiện các hồ sơ liên quan với Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

2.9 Tình hình sử dụng nguồn vốn từ đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Chi tiết kế hoạch và thực hiện nguồn vốn phát hành như sau:

TT	Nội dung sử dụng vốn	Kế hoạch sử dụng vốn		Số tiền đã sử dụng	% thực hiện	Số tiền còn lại chưa sử dụng
		Số tiền sử dụng vốn	Tiến độ sử dụng vốn			
1.	Bổ sung nguồn vốn đầu tư, xây dựng dự án Khu công nghiệp Châu Đức	399.999,6	Dự kiến Quý IV/2023 – Quý I/2025	267.004	66,75%	132.995,6
2.	Tái cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty	800.000		343.245,3	42,91%	456.753,8
2.1	Trả gốc lãi trái phiếu của Công ty	210.000	Dự kiến Quý IV/2023 – Quý I/2025	6.698,3	3,19%	203.301,7
2.2	Trả gốc lãi các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	490.000	Dự kiến Quý IV/2023 – Quý I/2025	246.926,9	50,39%	243.073,1
2.3	Trả gốc lãi các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển	100.000	Dự kiến Quý IV/2023 – Quý I/2025	89.620,1	89,62%	10.379
	TỔNG CỘNG	1.199.999,6		610.250,2	50,9%	589.749,4

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 01 thành viên kiêm nhiệm trong Ban Tổng giám đốc.

- Trong năm 2024, 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 để 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, ngày 01/07/2024 Ban điều hành đã bổ nhiệm Ông Hoàng Văn Chi làm Phó tổng giám đốc và miễn nhiệm 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 và những người có liên quan

- Các giao dịch phát sinh trong kỳ có liên quan giữa Công ty với thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành và những người có liên quan 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 2024 đã thực hiện công bố đầy đủ các giao dịch, đồng thời công bố trên website ngày 21/01/2025 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 2024 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 2024, 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 2024, 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:

Đơn vị tính: triệu đồng

Thành viên BKS	Chức đanh	Mức lương/ thù lao hàng tháng	Lương/ thù lao quyết toán	Số lượng cổ phần sở hữu có quyền biểu quyết 31/12/24		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	837,3	8.208.000	0	Không	Không	Không
Trịnh Thị Hoa	Thành viên	4,0	103	0	0	Không	Không	Không
Lê Đức Thuận	Thành viên	4,0	103	0	0	Không	Không	Không

Nguồn: BCTC kiểm toán và quyết toán lương năm 2024

3. Tổng kết các cuộc họp của Ban Kiểm soát và kế hoạch năm 2025

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 2024; việc lập kế hoạch SXKD năm 2025 trình Tổng Công ty Sonadezi.

3.2 Kế hoạch hoạt động năm 2025 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 2024 của Công ty

Tình hình thu hút vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam tăng trưởng khả quan trong năm 2024, nhiều nguồn khách tìm đến dự án Khu công nghiệp Đô thị Châu Đức để thuê đất đầu tư nhà máy, xưởng sản xuất... 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 trong năm 2024 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. Công ty thực hiện việc hợp tác đầu tư, xây dựng dự án nhà ở xã hội giai đoạn 1, nhà ở liên kế giai đoạn 2 thuộc KDC Sonadezi Hữu Phước, các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng khu đô thị phía Bắc nhằm dần hoàn thiện hệ thống hạ tầng Khu đô thị và tạo thêm sản phẩm cho hoạt động kinh doanh của Công ty... 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 ...

Trước tình hình thực tiễn của hoạt động SXKD năm 2024, 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 2024:

- Trong năm 2024, Công ty đã hoàn thành vượt mức chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận, nộp ngân sách so với kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông. Tổng chi phí đầu tư XDCCB chỉ đạt 32,93% trong đó chi phí XDCCB đạt 67,76% và chi bồi thường GPMB chỉ đạt 18,57% do còn phụ thuộc vào công tác kiểm kê, ra quyết định bồi thường của địa phương.
- Trong các mảng kinh doanh chính, hoạt động cho thuê đất, cơ sở hạ tầng KCN chiếm tỷ trọng rất lớn trên tổng doanh thu (83,77%). Đây là hoạt động kinh doanh quan trọng nhất hiện nay, mang lại lợi nhuận chủ yếu cho Công ty. Năm vừa qua, mảng kinh doanh khai thác Sân golf và mảng kinh doanh bất động sản dân dụng cũng phát sinh doanh thu. Tuy hai mảng kinh doanh trên chỉ chiếm 9,47% trong tổng doanh thu năm 2024, giảm 4,93% 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 chính của Công ty, góp phần vào sự tăng trưởng của Công ty sau này.

- Một số thủ tục pháp lý của các dự án đã được phê duyệt: Hoàn tất chủ trương đầu tư KCD Sonadezi Hữu Phước (Quyết định số 1447/QĐ/UBND của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu); Giấy chứng nhận sở hữu công trình đối với sân Golf resort, nhà câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ; Hoàn tất việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án BOT đường 768 (Quyết định số 1756/QĐ-UBND của tỉnh Đồng Nai) và được chấp thuận thu phí trở lại (Quyết định số 2021/UBND-KTN ngày 04/03/2025 của tỉnh Đồng Nai).

Căn cứ tình hình hoạt động đầu tư, kinh doanh năm 2024, 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; Tiếp tục bám sát công tác điều chỉnh chủ trương đầu tư KĐT phía Bắc đến khi có quyết định phê duyệt của cơ quan chức năng; Nghiên cứu, ban hành các chính sách bán hàng, đẩy mạnh tiếp thị sản phẩm bất động sản dân dụng; Hoàn thiện bộ máy của Công ty TNHH MTV BOT 768 để quản lý việc thu phí và quyết toán chi phí đầu tư của dự án; Cải thiện công tác quản lý vận hành sân Golf nhằm tăng doanh thu, giảm chi phí, nâng cao hiệu quả của mảng kinh doanh Golf. Thường xuyên cập nhật tình hình thu tiền, thu hồi công nợ và đánh giá khả năng thanh toán, tối ưu hóa chi phí huy động, sử dụng vốn nhằm chủ động trong việc quản lý vốn, thanh toán các khoản nợ đến hạn. 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 đầu tư - SXKD:* Trong năm 2024, Việc phát hành cổ phiếu tăng vốn thành công giúp Công ty chủ động dòng tiền trong việc đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Châu Đức và cơ cấu lại khoản vay tại các tổ chức tín dụng. Việc tăng nguồn thu giúp cơ cấu nguồn vốn được cải thiện tích cực, các chỉ số phản ánh khả năng thanh toán được tăng cao, tình hình tài chính của Công ty được cải thiện. Theo kế hoạch dòng tiền năm 2025, nguồn thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh chủ yếu dựa vào mảng hoạt động chính từ bất động sản công nghiệp, chưa đủ bù đắp cho các khoản chi hoạt động trong đó có gốc và lãi vay. Nguồn vốn thiếu hụt được huy động từ các tổ chức tín dụng, Công ty dự kiến vay vốn hơn 2.300 tỷ đồng để chi trả chi phí giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp, Khu đô thị; Chi phí xây dựng cơ bản ..., Ban kiểm soát kiến nghị Ban điều hành cần thường xuyên đánh giá, phân tích tình hình tài chính Công ty và có những giải pháp nhằm chủ động nguồn cung cấp vốn cho hoạt động đầu tư – SXKD, cải thiện các chỉ số tài chính để đảm bảo an toàn tài chính cho Công ty.

- *Về nguồn nhân lực:* Trong năm 2024, Công ty đã bổ sung nhân sự cấp cao phụ trách mảng đầu tư – kinh doanh bất động sản dân dụng, nâng cao nguồn nhân lực phục vụ cho dự án Khu đô thị. 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 XDCCB 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 2024 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 2025.

Trân trọng./.

Nơi nhận :

- Như trên;
- Lưu : VT, BKS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Phạm Thị Kim Hoà