



**TÔNG CÔNG TY SONADEZI
CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Tầng 9, Cao ốc Sonadezi,
Số 1, Đường 1, KCN Biên Hoà 1,
TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Tel : 84.61.8860788
Fax : 84.61.8860783
E-mail : chauduc@sonadezi.com.vn

Châu Đức, ngày ..22 tháng ..02 năm 2017

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Về việc kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm
2016 tại Công ty CP Sonadezi Châu Đức

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 12/05/2016;
- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát;
- Căn cứ quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.

Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức được Đại hội đồng cổ đông thường niên đề cử và biểu quyết thành lập, thực hiện chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát theo Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty. Ban kiểm soát gồm 03 thành viên, trong đó:

- | | |
|-------------------------|------------|
| - Bà Phạm Thị Kim Hoà | Trưởng ban |
| - Bà Nguyễn Thị Thu Vân | Thành viên |
| - Bà Đỗ Thị Đức Hạnh | Thành viên |

Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm soát hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016 của Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (Công ty) theo một số nội dung sau đây:

- Kiểm tra hoạt động sản xuất kinh doanh và soát xét báo cáo tài chính năm 2016.
- Đánh giá việc quản lý điều hành của HĐQT và Ban Giám đốc trong thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2016.

A. THẨM ĐỊNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH:

I. Thẩm định báo tài chính:

Trên cơ sở báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty và báo cáo kiểm toán do Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn RSM Việt Nam thực hiện, Ban Kiểm soát đã thẩm định và thống nhất các vấn đề sau:

- Báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty trình bày trung thực và hợp lý các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty CP Sonadezi Châu Đức trong năm tài chính, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

II. Đánh giá công tác kế toán:

- Chế độ lập, gửi báo cáo và chấp hành nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước đầy đủ và kịp thời.
- Hạch toán tương đối rõ ràng, sắp xếp lưu trữ chứng từ hợp lý, thuận tiện cho công tác kiểm tra, đối chiếu số liệu.
- Sổ kế toán mở đầy đủ theo quy định.

B. KẾT QUẢ GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG VÀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY:

Qua quá trình giám sát các hoạt động tại Công ty năm 2016, Ban kiểm soát có các đánh giá sau:

I. Tình hình hoạt động năm 2016:

1. Kết quả thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về kế hoạch sản xuất kinh doanh:

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ TH/KH
1	Tổng doanh thu	Triệu đồng	220.302	124.429	56,48%
2	Tổng chi phí	Triệu đồng		76.829	
3	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	69.378	47.600	68,61%
4	Thuế TNDN	Triệu đồng		3.460	
5	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	56.378	44.140	78,29%
6	Tỷ suất sinh lợi trên vốn chủ sở hữu	%	5,64%	4,41%	78,19%
7	Nộp ngân sách nhà nước	Triệu đồng	20.000	19.277	96,39%

2. Tình hình đầu tư, xây dựng và mua sắm tài sản:

a) Các dự án đầu tư:

Đến hết năm 2016, giá trị xây dựng cơ bản đạt khoảng 51,2% kế hoạch do Công ty đề ra.

- Dự án KCN Đô thị Châu Đức:

- Tiếp tục hoàn thiện cơ sở hạ tầng: đường giao thông, điện, nước, xử lý nước thải..., tiếp tục công tác san nền các lô đất, một số công trình chưa có mặt bằng để thực hiện do vướng công tác đền bù, giải tỏa.
- Chi trả tiền bồi thường: đầu năm đến nay đã chi trả thêm 82,69 tỷ đồng (81,66 ha); lũy kế chi trả 1.016,47 tỷ đồng (1.242,91 ha).
- Nhận bàn giao mặt bằng: Năm 2016 nhận bàn giao 77,44 ha, lũy kế nhận bàn giao đến nay: 1.117,72 ha.

- Công tác thuê/giao đất: Năm 2016 được cấp GCN QSDĐ mới 34,75 ha. Tổng diện tích đã cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất là 751,75 ha trong 1.148,25 ha đã có Quyết định giao/thuê đất.

- **Dự án sân Golf Châu Đức:** Đã hoàn tất công tác quy hoạch chi tiết 1/500, hoàn tất công tác rà phá bom mìn, hoàn tất thiết kế chi tiết sân Golf Resort (18 lỗ).
- **Dự án BOT đường 768:** Sau khi hoàn tất xây dựng và chính thức đưa vào vận hành thêm 02 trạm (trạm số 1 và số 3) từ tháng 12/2015, toàn bộ 4 trạm thu phí của dự án đã đi vào vận hành. Doanh thu năm 2016 là **51,28** tỷ đồng, vượt mức **122%** so với kế hoạch, tăng **61%** so với năm 2015.

b) Mua sắm tài sản cố định:

- Trong năm 2016, tình hình biến động tài sản cố định cụ thể như sau:

(ĐVT: triệu đồng)

STT	Tên tài sản	Giá trị tăng	Giá trị giảm	Ghi chú
I	Tài sản cố định	287.119,6	0	
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	-		
2	Máy móc thiết bị	-		
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	-		
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	124,8		
5	Dự án BOT đường 768	286.860,5		Kết chuyển chi phí xây dựng đường 768
6	TSCĐ hữu hình khác	134,3		
II	Bất động sản đầu tư	476.067,2	424.672	
1	Quyền sử dụng đất	185.462,4	175.177	
2	Cơ sở hạ tầng	290.604,8	249.495	
TỔNG CỘNG		763.186,8	424.672	

- Việc mua sắm tài sản thực hiện theo đúng kế hoạch và thẩm quyền phê duyệt.
- Đối với việc kết chuyển chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang tài sản cố định hữu hình (Dự án BOT đường 768) và Bất động sản đầu tư (Dự án KCN Châu Đức – giai đoạn 1A), Ban kiểm soát lưu ý vấn đề sau: Cần bổ sung hồ sơ hoàn chỉnh cho 2 hạng mục tài sản này và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Hoạt động đầu tư tài chính:

- Tổng giá trị khoản đầu tư tài chính và góp vốn liên doanh ghi nhận trên báo cáo tài chính của Công ty đến 31/12/2016 là 295 tỷ đồng.

- Về hiệu quả hoạt động của các công ty liên kết: Trên cơ sở kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2016 tại các công ty góp vốn, Ban kiểm soát đánh giá hầu hết các khoản đầu tư vốn tại công ty liên kết và các khoản đầu tư tài chính khác của Công ty đều đạt hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn. Lợi nhuận sau thuế năm 2016: Công ty CP Sonadezi Long Bình là 121 tỷ/Vốn điều lệ 300 tỷ, Công ty CP Dịch vụ Sonadezi là 11,4 tỷ/vốn điều lệ 50 tỷ, Công ty CP Cấp nước Châu Đức là: 37,2 tỷ/vốn điều lệ 130 tỷ đồng.

4. Tình hình niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh (HOSE):

- Trong Quý IV/2016, Công ty đã thực hiện hoàn tất thủ tục lưu ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 184/2016/GCNCP-VSD ngày 09/12/2016).
- Trong tháng 12/2016, Công ty cũng đã chuẩn bị và nộp hồ sơ đăng ký niêm yết tại HOSE. Công ty đã thực hiện giải trình, điều chỉnh, bổ sung hồ sơ theo yêu cầu của HOSE lần 2 tại công văn số 1843/SGDHCM-NY ngày 19/12/2016, lần 3 tại công văn số 155/SGDHCM-NY ngày 08/02/2017.
- Đến nay do HOSE yêu cầu xét chỉ số ROE của năm 2016 (phải ≥ 5), tuy nhiên ROE năm 2016 chỉ đạt 4,48 dẫn đến khả năng chưa thể niêm yết trong quý I năm 2017.

II. Tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2016:

1. Cơ cấu tổng tài sản và nguồn vốn tại ngày 31/12/2016:

	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	334.846.091.183	474.184.822.007
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	18.738.677.630	338.446.293.899
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	250.000.000.000	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130	60.277.664.699	111.149.723.472
IV.	Hàng tồn kho	140	1.145.678.800	6.475.003.410
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150	4.684.070.054	18.113.801.226
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	200	1.485.964.018.044	1.657.336.016.152
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210	168.101.010	168.101.010
II.	Tài sản cố định	220	333.462.711.060	55.099.758.824
III.	Bất động sản đầu tư	230	51.395.371.172	-
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	1.050.188.447.725	1.555.740.199.911
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	45.018.125.000	45.018.125.000
VI.	Tài sản dài hạn khác	260	5.731.262.077	1.309.831.407
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	1.820.810.109.227	2.131.520.838.159
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300	731.090.389.526	1.028.209.056.003
I.	Nợ ngắn hạn	310	115.383.123.182	119.584.355.063
II.	Nợ dài hạn	330	615.707.266.344	908.624.700.940
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	1.089.719.719.701	1.103.311.782.156
I.	Vốn chủ sở hữu	410	1.089.719.719.701	1.103.311.782.156

	CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Tại ngày 31/12/2016	Tại ngày 01/01/2016
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412	5.407.250.000	5.407.250.000
3	Quỹ đầu tư phát triển	418	28.885.884.756	22.283.884.756
4	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	11.141.942.378	11.141.942.378
5	Lợi nhuận chưa phân phối	421	44.284.642.567	64.478.705.022
	<i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	<i>421a</i>	<i>144.705.022</i>	<i>2.158.609.241</i>
	<i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	<i>421b</i>	<i>44.139.937.545</i>	<i>62.320.095.781</i>
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.820.810.109.227	2.131.520.838.159

2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

ST T	Chỉ tiêu	ĐVT	Từ 01/01/2016 - 31/12/2016	Năm 2015
1	Cơ cấu tài sản			
	Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	80%	79%
	Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	20%	21%
2	Cơ cấu nguồn vốn			
	Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	45%	45%
	Vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	55%	55%
	Nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu	lần	80%	81%
3	Khả năng thanh toán			
	Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	lần	3,44	3,93
	Khả năng thanh toán nhanh	lần	3,31	3,76
4	Tỷ suất sinh lợi			
	Tỷ suất LNST / Tổng tài sản	%	2.23%	3.15%
	Tỷ suất LNST / Vốn CSH	%	4.03%	5.70%
	Tỷ suất LNST / Doanh thu	%	35.47%	35.66%

3. Đánh giá:

- Tính đến ngày 31/12/2016, các chỉ tiêu tài chính của Công ty cơ bản thể hiện được tính lành mạnh về tài chính của doanh nghiệp mặc dù tình hình kinh doanh chưa đạt hiệu quả cao. Các chỉ tiêu cơ cấu nguồn vốn, tài sản, khả năng thanh toán đều thể hiện Công ty có tình hình tài chính tốt, bảo toàn và phát triển vốn. Tỷ suất sinh lợi trên doanh thu khá tốt, tuy nhiên, tỷ suất sinh lợi trên vốn chủ sở hữu chưa cao.
- Xét về khả năng thanh toán trung bình năm 2016 thấp hơn so với trung bình năm 2015 là do Công ty rút bớt các khoản tiền gửi tại các Ngân hàng TMCP để thực hiện thanh toán trong năm 2016.
- Xét về tỷ suất sinh lợi, khả năng sinh lời của các chỉ tiêu trong bảng phân tích: năm 2016 không cao bằng năm 2015 do Công ty không đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2016.

C. ĐÁNH GIÁ VIỆC QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

I. Đánh giá hoạt động của HĐQT Công ty:

- Hội đồng quản trị gồm 5 thành viên, trong đó Chủ tịch HĐQT hoạt động chuyên trách và 02 thành viên kiêm nhiệm trong ban điều hành Công ty. Các thành viên HĐQT đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ của HĐQT theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty.
- HĐQT đã tổ chức các phiên họp theo đúng quy định của Điều lệ Công ty. Ngoài ra, để kịp thời đưa ra các quyết định, chỉ đạo sản xuất kinh doanh, HĐQT còn thực hiện lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản. Ban kiểm soát đánh giá hoạt động của HĐQT đáp ứng kịp thời với yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn Công ty.
- HĐQT thường xuyên giám sát hoạt động của ban điều hành trong việc triển khai thực hiện Nghị quyết của đại hội đồng cổ đông và các hoạt động sản xuất kinh doanh. Phối hợp cùng ban điều hành chỉ đạo, điều hành toàn diện mọi hoạt động của Công ty.
- Trong giai đoạn từ 01/01/2016 đến 31/12/2016, HĐQT đã tập trung xây dựng các quy chế nhằm tăng cường công tác quản trị Công ty như Quy chế hoạt động của HĐQT, Quy chế quản trị Tổng công ty, Quy chế quản lý tài chính, Quy định quy hoạch bổ nhiệm cán bộ, Quy chế lương, thù lao, thưởng...
- HĐQT đã thống nhất chọn Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn RSM Việt Nam là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty. Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn RSM Việt Nam là đơn vị được Bộ Tài chính công nhận và thực hiện công tác kiểm toán một cách khách quan, chặt chẽ, khoa học và hiệu quả.

II. Đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc Tổng công ty:

- Ban Tổng giám đốc gồm 03 thành viên, Tổng giám đốc đã thực hiện phân công công việc từng thành viên trong Ban Tổng giám đốc hợp lý, mỗi thành viên đều phát huy và nêu cao vai trò trách nhiệm của mình trong công việc.
- Ban Tổng giám đốc đã triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, thực hiện chức năng và quyền hạn theo đúng quy định của pháp luật và điều lệ của Công ty.

III. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với HĐQT, Tổng giám đốc, cán bộ quản lý và cổ đông:

- HĐQT đã soạn thảo Quy chế quản trị Công ty, trong đó quy định cụ thể các nội dung phối hợp giữa HĐQT, Tổng giám đốc và Ban kiểm soát nhằm phối hợp chặt chẽ trên nguyên tắc vì lợi ích chung của Công ty.
- Ban kiểm soát được mời tham dự các cuộc họp HĐQT, họp giao ban và các cuộc họp khác nhằm nắm bắt kịp thời tình hình hoạt động của Công ty cũng như các quyết định của HĐQT và Tổng giám đốc giúp cho công tác giám sát kịp thời và thuận tiện hơn.
- Các cán bộ quản lý đã phối hợp cung cấp các tài liệu, hồ sơ giúp Ban kiểm soát

hoàn thành công tác kiểm tra, giám sát.

- Đối với cổ đông: Ban kiểm soát không nhận được đơn thư yêu cầu hay khiếu nại của cổ đông.

D. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

- Ban kiểm soát gồm 03 thành viên, trong đó Trưởng Ban kiểm soát hoạt động chuyên trách tại Công ty.
- Trong năm 2016, Ban kiểm soát đã thực hiện đúng chức năng và nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ Công ty, các công việc thực hiện cụ thể như sau:

+ Để thực hiện tốt công tác kiểm tra, giám sát, Ban kiểm soát đã ban hành Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát, Quy chế sẽ có hiệu lực đến kỳ Đại hội đồng cổ đông năm 2017. Trên cơ sở quy chế đã ban hành, Ban kiểm soát đã phân công công việc cụ thể cho từng thành viên, lập kế hoạch kiểm tra giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác quản lý điều hành của HĐQT và Ban Tổng giám đốc.

+ Giám sát hoạt động của HĐQT, giám sát việc quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng giám đốc; xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các nghị quyết, quyết định của HĐQT và Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý.

+ Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2016, giám sát công tác ghi chép, cập nhật chứng từ, sổ sách kế toán. Phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập xem xét các sai sót trọng yếu trong kế toán và báo cáo tài chính nhằm đánh giá tính trung thực, hợp lý của báo cáo tài chính, giám sát việc thực thi các ý kiến của đơn vị kiểm toán đưa ra.

+ Kiểm tra công tác xây dựng cơ bản, trình tự, thủ tục và công tác quyết toán.

+ Thực hiện việc giám sát, Ban kiểm soát đã tham dự tất cả các cuộc họp HĐQT, xem xét các văn bản nội bộ của HĐQT, Ban Tổng giám đốc ban hành trong quá trình quản trị Tổng công ty nhằm đảm bảo việc xây dựng các định hướng, chủ trương điều hành của Công ty.

+ Ban kiểm soát đã tiến hành các cuộc họp, nội dung thông qua các vấn đề sau:

- Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát;
- Thảo luận và thông qua các báo cáo của Ban kiểm soát;

E. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ:

I. Nhận xét, kiến nghị

- Trong năm 2016, Công ty đã kết chuyển chi phí XDCB của các công trình hoàn thành đưa vào sử dụng của 2 Dự án KCN Châu Đức và BOT đường 768 để ghi tăng tài sản cố định, bất động sản đầu tư. Tuy nhiên Công ty cần bổ sung hồ sơ liên quan trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.
- Năm 2016, Công ty không hoàn thành kế hoạch doanh thu, lợi nhuận do Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã đề ra. Việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh

doanh hàng năm của công ty còn chịu nhiều tác động bởi các yếu tố khách quan như chính sách về đầu tư, đất đai, môi trường, tài chính...của Nhà Nước dẫn đến việc hoàn thành kế hoạch gặp nhiều khó khăn.

- Đề nghị Hội đồng quản trị, Ban điều hành tiếp tục thực hiện các công tác chưa hoàn thiện (Tiếp tục công tác niêm yết cổ phiếu trên sàn Hose, tìm kiếm nguồn vay dài hạn lãi suất thấp cho các dự án...), tìm hướng tháo gỡ các khó khăn vướng mắc, xây dựng các phương án, chiếc lược kinh doanh ngắn hạn, dài hạn.
- Nâng cao chất lượng công tác lập kế hoạch kinh doanh, kế hoạch tài chính, quản trị tài chính... có lường trước các rủi ro khách quan nhằm xây dựng một kế hoạch SXKD năm 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 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 2016 của Ban Kiểm soát.

Trân trọng./.

Nơi nhận :

- Như trên;
- Lưu : VT, BKS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Phạm Thị Kim Hoà