

Châu Đức, ngày 25 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO

V/v giám sát tình hình hoạt động SXKD năm 2020 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 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và 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 Điều lệ sửa đổi, bổ sung của Công ty Cổ phần 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;

Thực hiện quy định tại khoản 3 điều 139 luật Doanh nghiệp ngày 17/6/2020; điều 290 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, Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức kính báo cáo với Đại hội đồng cổ đông về công tác kiểm tra giám sát đối với kết quả kinh doanh của công ty, kết quả hoạt động của ban điều hành và báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và Kiểm soát viên trong năm 2020.

PHẦN 1

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÔNG TY, KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2020

I. Đánh giá kết quả tình hình hoạt động SXKD và tài chính của Công ty

1. Kết quả thẩm định BCTC năm 2020.

Trên cơ sở báo cáo tài chính năm 2020 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn RSM Việt Nam thực hiện, Ban Kiểm soát đã thẩm định và thống nhất ý kiến sau:

- Báo cáo tài chính năm 2020 đã phản ánh trung thực và hợp lý các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính, cơ cấu tổng tài sản và nguồn vốn của công ty cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31/12/2020.

- Kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính tại thời điểm cùng ngày là phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

- Đồng ý đối với 02 ý kiến về các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính của Công ty kiểm toán RSM như sau:

+ Một là từ ngày 01/01/2021 hoạt động kinh doanh thu phí BOT tạm ngừng hoạt động do Công ty chưa đáp ứng được yêu cầu thu phí tự động theo Quyết định số 19/2019/QĐ-TTg ngày 17/6/2020 của Thủ tướng và Quyết định số 327/UBND-KTN ngày 11/1/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai. Công ty chưa đánh giá được tất cả ảnh hưởng của sự kiện này để trình bày trong BCTC kết thúc ngày 31/12/2020.

+ Hai là ảnh hưởng của bệnh Covid -19, tình hình dịch bệnh phụ thuộc vào các biện pháp kiểm soát dịch bệnh của Chính phủ Việt Nam và các nước, Công ty cũng không thể ước tính được các ảnh hưởng tiềm tàng tích cực hoặc tiêu cực sau ngày kết thúc kỳ báo cáo.

2. Đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Dvt : triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Giá trị thực hiện năm 2019	GIÁ TRỊ NĂM 2020		Tỷ lệ % thực hiện	
			Nghị Quyết ĐHĐCĐ 2020	Thực hiện năm 2020	% TH 2020/ 2019	% TH 2020/ NQ
1	Tổng doanh thu	356.403	371.541	461.801	129,57%	124,29%
2	Lợi nhuận sau thuế	134.089	115.440	186.001	138,71%	161,12%
3	Thuế và các khoản nộp NSNN	87.355	85.000	112.919	129,26%	132,85%
4	Tổng kinh phí BTGPMB và đầu tư XD CB	487.439	1.541.745	1.665.602	341,70%	108,03%
	+ Kinh phí BTGPMB	121.647	699.000	1.125.053	924,85%	160,95%
	+ CP đầu tư XD CB	365.792	842.745	540.550	147,78%	64,14%
5	Tổng Quỹ lương	37.700	34.548	45.932	121,84%	132,95%
	+ Quỹ lương người Quản lý	6.200	6.048	5.960	96,15%	98,54%
	+ Quỹ lương NLĐ	31.500	28.500	39.972	126,90%	140,25%
6	Trích các quỹ	22.022	22.900	29.720	134,95%	129,78%
7	Tỷ lệ cổ tức	8%	10%	10%	125 %	100 %

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2020)

-Tình hình hoạt động kinh doanh: Hoạt động kinh doanh Công ty đạt kết quả khả quan trong năm 2020. Tổng doanh thu, lợi nhuận sau thuế của các mảng kinh doanh lần lượt đạt 461,80 tỷ đồng và 186 tỷ đồng, đã hoàn thành vượt mức 61,12 % lợi nhuận sau thuế so với Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2020. So với cùng kỳ năm trước, doanh thu thuần tăng 29,57 % và lợi nhuận sau thuế tăng 38,71%.

-Tình hình nộp NSNN: Tổng số phải nộp NSNN trong kỳ là 112,91 tỷ đồng, vượt 32,85 % so với nghị quyết, Công ty chấp hành nghiêm chỉnh việc kê khai và nộp các loại thuế vào NSNN đúng quy định. Năm nay, Công ty vẫn còn trong giai đoạn được hưởng ưu đãi thuế suất, được giảm 50% thuế suất thuế TNDN, dự án đầu tư kinh doanh KCN Châu Đức được giảm từ 2015 đến 2023; dự án BOT đường 768 được giảm từ 2014 đến 2022.

-Tình hình đầu tư XD CB: Công tác đầu tư XD CB được thực hiện theo kế hoạch, tổng chi phí đầu tư XD CB (PS nợ TK 241) đã thực hiện là 540,55 tỷ đồng, đạt 64,14 % và kinh phí thực hiện BT.GPMB là 1.125,05 tỷ đồng vượt 60,95%.

-Quỹ tiền lương: Quỹ tiền lương thực hiện năm 2020 của Công ty 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.

-Tình hình thực hiện trích lập các quỹ và chi trả cổ tức: Sau khi được ĐHCĐ năm 2020 thông qua việc trích lập các quỹ, Công ty đã thực hiện trích lập 16,42% lợi nhuận sau thuế năm 2019 cho các quỹ với tổng số tiền là 22,02 tỷ đồng. Tháng 9/2020 HĐQT công ty thông qua Nghị quyết chi trả 10% cổ tức năm 2019 cho cổ đông. Tính đến thời điểm 31/12/2020, tổng số cổ tức đã chi trả là 87,8 tỷ đồng, trong đó:

- + Cổ tức năm 2019 đã trả là 85,79 tỷ đồng, số cổ tức chưa trả là 14,2 tỷ đồng
- + Cổ tức từ 2010 đến 2018 đã trả khoảng 2 tỷ đồng, số cổ tức còn lại của giai đoạn này chưa chi trả là 3,37 tỷ đồng.

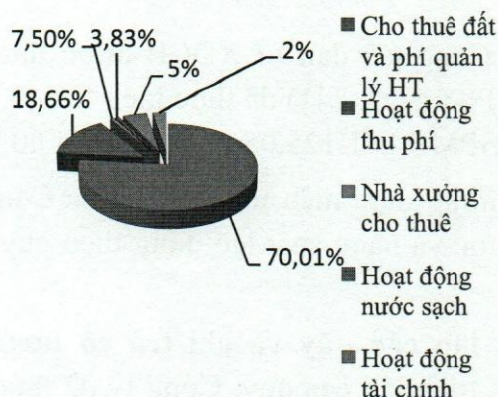
3. Đánh giá các hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Kết thúc năm 2020, các hoạt động kinh doanh của công ty có sự chênh lệch khá lớn do đặc thù riêng của mỗi ngành, nên tỷ lệ lợi nhuận gộp trên doanh thu của các hoạt động kinh doanh cũng chênh lệch tương ứng. Nguồn doanh thu, lợi nhuận chủ đạo của Công ty tiếp tục đến từ hoạt động kinh doanh chính là cho thuê đất KCN và thu phí đường bộ, chiếm 91,11% tổng doanh thu, tương đương 420,75 tỷ đồng, giá trị lợi nhuận đạt 234,25 tỷ đồng.

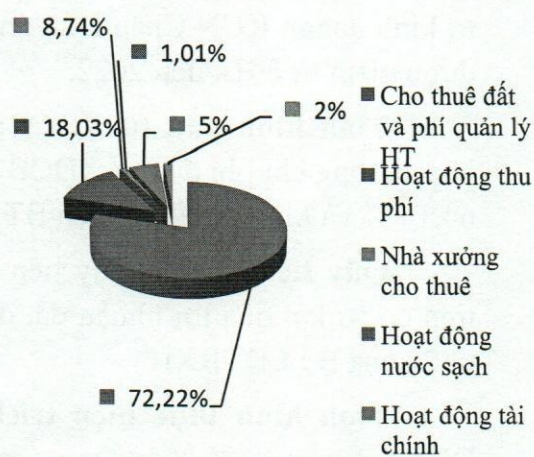
- Trong năm qua, 02 hoạt động kinh doanh Golf và khu dân cư Sonadezi Hữu Phước chưa đi vào kinh doanh nên không có doanh thu.

- Bên hoạt động kinh doanh chính, một số hoạt động kinh doanh khác cũng có doanh thu khoảng 15,4 tỷ đồng, trong đó kinh doanh dịch vụ TDTT, xử lý nước thải có doanh thu nhưng chưa đem lại lợi nhuận cho công ty do chi phí đầu tư lớn nhưng lượng khách hàng còn hạn chế không đủ bù đắp chi phí đã đầu tư. Kết quả kinh doanh chi tiết mỗi hoạt động cụ thể như sau:

DOANH THU NĂM 2020



LỢI NHUẬN NĂM 2020



(Nguồn: BCTC năm 2020 đã kiểm toán)

+ **Đối với hoạt động kinh doanh cho thuê đất KCN:** là hoạt động kinh doanh mang lại doanh thu nhiều nhất cho Công ty, đạt 354,33 tỷ đồng, tỷ lệ lợi nhuận gộp trên doanh thu là 57%. Trong kỳ Công ty đã ký được 12 hợp đồng với diện tích khoảng 48,26 ha, ghi nhận doanh thu cho thuê đất khoảng 33,10 ha đối với một số khách hàng ký hợp đồng thuê đất của năm trước và đầu năm nay đã thanh toán trên 90% giá trị hợp đồng đồng thời thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu theo quy định.

+ **Đối với hoạt động thu phí đường bộ:** mảng kinh doanh chủ đạo đứng thứ 2 là hoạt động thu phí đường bộ với tỷ lệ lợi nhuận gộp trên doanh thu là 48,7%, tương đương 32,32 tỷ đồng. Trong năm 2020, mặc dù thực hiện giãn cách xã hội do dịch bệnh Covid nhưng các trạm thu phí của dự án BOT 768 vẫn có doanh thu ổn định do lưu lượng xe qua trạm tăng trưởng nên số lượng vé tháng, vé lượt bán ra cho các loại xe qua trạm tăng theo.

+ **Đối với hoạt động cho thuê nhà xưởng:** Hiện tại 02 nhà xưởng cho thuê của công ty với diện tích 5.600 m² đã lấp đầy, nên đây là nguồn doanh thu ổn định hằng năm, có tỷ lệ lợi nhuận gộp cao nhất trong các mảng kinh doanh của Công ty tương đương 68,9%, với doanh thu đạt 3,8 tỷ đồng, lợi nhuận gộp là 2,6 tỷ đồng.

+ **Đối với hoạt động đầu tư tài chính:** doanh thu đạt 21,8 tỷ đồng, lợi nhuận là 13,45 tỷ đồng, đạt tỷ lệ LN gộp trên doanh thu là 61,7%. Tỷ lệ lợi nhuận đạt được cao do ngoài tài sản thế chấp, Công ty phải thế chấp tiền mặt đảm bảo cho các khoản vay theo quy định của ngân hàng nên đã có khoản thu từ lãi từ tiền gửi thế chấp, cộng thêm cổ tức được chia từ việc góp vốn đầu tư tài chính dài hạn là 6,67 tỷ đồng.

Trong năm 2020, Công ty CP Cấp nước Châu Đức tăng vốn điều lệ nên Công ty đã thực hiện góp vốn thêm 3,3 tỷ đồng. Hiện tại, tổng giá trị đầu tư góp vốn của công ty là 52,8 tỷ đồng. Công ty đang bảo toàn và phát triển được nguồn vốn góp vào các đơn vị là Công ty CP Sonadezi Long Bình, Công ty CP Cấp nước Châu Đức, Công ty CP Dịch vụ Sonadezi. Các Công ty này đều có hoạt động kinh doanh hiệu quả, tỷ lệ

cổ tức năm 2019 chia cho cổ đông lần lượt là 25%, 20%, 15%, chi tiết như sau:

Đvt: triệu đồng

Tên DN đầu tư góp vốn	Giá trị khoản đầu tư góp vốn			Số CP	Tỷ lệ góp vốn	Cổ tức được nhận trong năm	
	Giá trị đầu kỳ	Giá trị vốn góp trong kỳ	Giá trị khoản đầu tư cuối kỳ			Tỷ lệ (%)	Giá trị
Cty CP Sonadezi Long Bình	31.518,12		31.518,12	1.260.725	4,20%	25%	3.151,8
Cty CP Cấp nước Châu Đức	16.500	3.300	19.800	1.980.000	4,95%	20%	3.300
Cty CP Dịch vụ Sonadezi	1.500		1.500	150.000	3,00%	15%	225
CỘNG	49.518,12	3.300	52.818,12				6.676,81

(Nguồn: BCTC năm 2020 đã kiểm toán)

4. Đánh giá cơ cấu chi phí.

- Kết thúc niên độ kế toán, tổng chi phí cho hoạt động SXKD trong kỳ là 241,98 tỷ đồng, chiếm 52,4% của tổng doanh thu.

Đvt: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2020	Thực hiện 2020		SO SÁNH	
			Giá trị	% Tỷ lệ TH/KH	% Tỷ lệ CP/ tổng CP	% Tỷ lệ CP/ Tổng DT
1	Tổng Doanh thu	371.541	461.801	124,29%	-	-
2	Tổng Chi phí:	231.101	241.986	104,71%	100,00%	52,40%
	- CP Giá vốn hàng bán	171.327	199.242	116,29%	82,34%	43,14%
	- Chi phí bán hàng	12.396	3.745	30,21%	1,55%	0,81%
	- Chi phí quản lý DN	36.644	30.645	83,63%	12,66%	6,64%
	- Chi phí tài chính (lãi vay)	10.734	8.354	77,83%	3,45%	1,81%
3	Lợi nhuận trước thuế (1-2)	140.440	219.816	156,52%	-	-

(Nguồn: BCTC năm 2020 đã kiểm toán)

- Chi phí giá vốn có tỷ trọng cao nhất, chiếm 82,34% trong tổng chi phí. Chi phí bán hàng, quản lý DN đều nhỏ hơn so với kế hoạch do Công ty ghi nhận theo tình hình phát sinh thực tế, tỷ lệ lần lượt là 30,21%, 83,63% kế hoạch.

- Chi phí lãi vay bằng 77,83 % kế hoạch do Công ty đã trả các khoản nợ gốc đến hạn của dự án BOT nên dư nợ vay thấp hơn dẫn đến chi phí trả lãi vay giảm, trong BCTC công ty thể hiện chủ yếu là lãi vay của khoản vay đầu tư dự án BOT, các dự án khác đang trong quá trình đầu tư thi công nên lãi vay được vốn hóa vào chi phí đầu tư xây dựng cơ bản theo quy định.

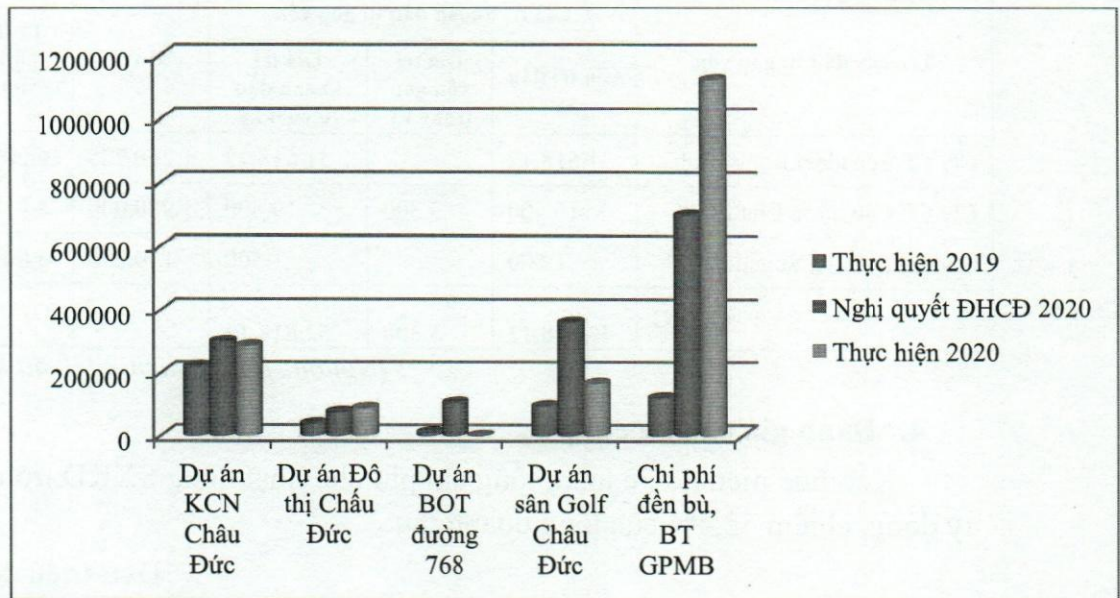
5. Đánh giá tình hình đầu tư xây dựng cơ bản và mua sắm tài sản.

- Tính đến thời điểm 31/12/2020 Công ty đã thực hiện kết chuyển tăng TSCĐ với giá trị khoảng 4 tỷ đồng của một số hạng mục XDCB như nhà xe, sửa chữa nhà VP, nhà ăn, hội trường Công ty, hệ thống Camera KCN Châu Đức giai đoạn 2.

- Năm 2020, tổng chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang, bồi thường GPMB (PS nợ TK 241) của Công ty thực hiện là 1.665,60 tỷ đồng, vượt khoảng 8% nghị

quyết ĐHCĐ.

ĐVT: triệu đồng



(Nguồn: BCTC năm 2020 đã kiểm toán)

- **Đối với Dự án KCN Châu Đức:** chi phí thực hiện đầu tư XDCB là 286,11 tỷ đồng đạt 95,63 % so với kế hoạch. Trong kỳ công ty vẫn tiếp tục triển khai thi công XD 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 đã đầu tư từ trước trong KCN Châu Đức.

- **Đối với Dự án khu Đô thị Châu Đức:** Công ty đã đẩy mạnh công tác triển khai thi công dự án để có sản phẩm kinh doanh trong năm nay, chi phí thực hiện vượt 15,87% kế hoạch. Đối với KDC Sonadezi Hữu Phước, hiện đã có văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Công ty đang thực hiện các thủ tục xin chủ trương chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm theo hạ tầng hoàn chỉnh để đảm bảo đủ điều kiện đưa sản phẩm vào kinh doanh. Đồng thời, Công ty đang thực hiện các thủ tục triển khai thi công 02 block nhà thương mại (shophouse).

- **Dự án sân Golf Châu Đức:** Chi phí thực hiện dự án sân Golf đạt 46,02% kế hoạch năm 2020, chậm tiến độ so với kế hoạch đề ra là do quy mô lớn của dự án và đặc thù của gói thầu nên thủ tục đấu thầu kéo dài mới lựa chọn được nhà thầu đủ năng lực. Đến thời điểm hiện tại, các hạng mục thi công công trình sân golf Resort 18 lỗ đã cơ bản hoàn thành 90% khối lượng công việc. Các đơn vị thi công đang triển khai thực hiện các công tác hoàn thiện cuối cùng tại một số khu vực cục bộ để có thể hoàn tất công trình sân golf Resort 18 lỗ vào cuối quý II/2021. Công trình nhà câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ, hệ thống M-E và nội thất nhà câu lạc bộ cũng đang thực hiện gấp rút để có thể đi vào hoạt động khai thác vận hành vào quý III/2021.

- **Đối với dự án BOT đường 768:** trong kỳ công tác thi công Nhà điều hành của dự án, hệ thống thoát nước dọc hai bên tuyến đường Đồng Khởi chưa triển khai do chưa được các Cấp thẩm quyền phê duyệt nên chưa phát sinh chi phí đầu tư.

- **Đối với công tác chi trả tiền bồi thường, GPMB:** Năm 2020, do chính sách thay đổi, các quyết định phê duyệt đơn giá BT.GPMB của Công ty đã tăng gấp 3 lần so với đơn giá năm 2019, bình quân khoảng từ 6,5 - 10 tỷ đồng/ ha tùy theo khu vực (thị xã Phú Mỹ) nên chi phí thực hiện chi trả BT.GPMB cho người dân tăng rất cao, với giá trị là 1.125,05 tỷ đồng để lấy khoảng 152,29 ha đất thực hiện dự án, trong đó KCN khoảng 63,33 ha và khu đô thị khoảng 88,96 ha.

6. Đánh giá tình hình tài chính của Công ty.

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 31/12/2020	Tăng/giảm
1	Đòn bẩy tài chính (cơ cấu vốn)				
	Hệ số nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	lần	0,61	0,71	0,1
	Hệ số nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu	lần	1,82	3,02	1,2
2	Khả năng thanh toán				
	Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn (TS ngắn hạn / Nợ ngắn hạn)	lần	1,26	0,23	(1,03)
	Khả năng thanh toán nhanh (Tiền và tương đương tiền+ đtư TC ngắn hạn + phải thu ngắn hạn) / Nợ ngắn hạn	lần	1,25	0,21	(1,04)
3	Khả năng sinh lợi				
	Tỷ suất LNST/Tổng tài sản (ROA)	%	4,34%	4,21%	-0,13%
	Tỷ suất LNST/Vốn CSH (ROE) [Vốn CSH = vốn góp CSH + quỹ đtư PT+ quỹ khác thuộc VCSH]	%	12,89%	17,81%	4,92%
	Tỷ suất LNST/Doanh thu bán hàng; DV	%	56,46%	42,96%	-13,50%

- **Đánh giá đòn bẩy tài chính:** Thời điểm hiện tại công ty không có nợ phải trả quá hạn, tuy nhiên các hệ số về đòn bẩy tài chính của công ty đều có sự gia tăng, chủ yếu đến từ nợ vay dài hạn. Trong năm qua, để đảm bảo nguồn vốn đầu tư, bồi thường GPMB, công ty đã sử dụng mạnh nguồn vốn vay tại các tổ chức tín dụng trong nước, tổng dư nợ vay ngắn hạn và dài hạn của công ty chiếm tỷ trọng gần 52,5% trong tổng nợ phải trả, tương đương 1.654,9 tỷ đồng. Tuy nhiên, hiện nay đang trong thời gian thi công thực hiện các dự án nên chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí XDCB dở dang nên chi phí tài chính thể hiện trong BCTC là rất nhỏ, khoảng 8,3 tỷ đồng.

- **Đánh giá khả năng thanh toán:** tại thời điểm cuối niên độ kế toán, Công ty đang có 250,64 tỷ đồng doanh thu chưa thực hiện, nhưng chỉ tiêu khả năng thanh toán của Công ty đang ở mức không an toàn (<1 lần) nên Công ty cần lưu ý theo dõi tình trạng tài chính trong ngắn hạn để đảm bảo không rơi vào tình trạng thiếu vốn cho hoạt động kinh doanh và nợ phải trả ngắn hạn. Tại ngày 31/12/2020 tổng nợ phải trả của Công ty là 3.153,5 tỷ đồng, tăng 66,5% so với đầu năm, do nợ ngắn hạn tăng khoảng 597,45 tỷ đồng, nợ dài hạn tăng 662,1 tỷ đồng chủ yếu nợ phải trả người bán

ngắn hạn và tiền thuê đất của khách hàng đang thanh toán theo tiến độ hợp đồng và khoản vay đến kỳ hạn thanh toán.

II. Kết quả giám sát đối với HĐQT, Tổng Giám đốc và Người điều hành khác của Công ty.

1. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị Công ty

- Hội đồng quản trị gồm 07 thành viên, trong đó Chủ tịch HĐQT hoạt động chuyên trách, 02 thành viên HĐQT làm kiêm nhiệm trong ban Tổng giám đốc. HĐQT công ty đã định hướng công việc kinh doanh của Công ty phải được xây dựng trên nền tảng từ sự tín nhiệm của khách hàng.

- Do mỗi dự án có đặc thù, thủ tục pháp lý thực hiện không giống nhau nên HĐQT định hướng trọng tâm đầu tư mỗi dự án khác nhau qua việc lựa chọn phương án, quy mô đầu tư, thời gian, tiến độ triển khai thi công các dự án để tối ưu chi phí, nâng cao tỷ suất lợi nhuận của từng dự án.

- 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 và duy trì đều đặn các phiên họp định kỳ theo đúng quy định của điều lệ Công ty. Trong năm qua HĐQT đã tổ chức 04 phiên họp tập trung và thực hiện lấy ý kiến bằng văn bản để đưa ra các quyết định, đáp ứng kịp thời yêu cầu hoạt động sản SXKD, mỗi cuộc họp được tổng hợp đầy đủ các ý kiến, ghi thành biên bản và lưu trữ tại Công ty.

- Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2020, HĐQT đã thống nhất chọn Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn RSM Việt Nam kiểm toán báo cáo tài chính năm 2020 cho Công ty, đây là đơn vị được Bộ Tài chính công nhận thực hiện công tác kiểm toán khách quan, hiệu quả, cũng là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính cho Công ty từ năm 2015 đến nay.

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

- Ban Tổng giám đốc gồm 03 thành viên, Tổng giám đốc đã thực hiện phân công công việc từng thành viên để triển khai thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin theo đúng quy định.

- Trong hoạt động quản lý và điều hành, Tổng giám đốc và những người điều hành khác luôn bám sát đúng chủ trương do ĐHĐCĐ và HĐQT đề ra. Tổng Giám đốc luôn phối hợp với HĐQT để đưa ra quyết định đúng đắn, kịp thời nhằm hoàn thành kế hoạch kinh doanh, thực hiện tốt công tác chuẩn bị nguồn lực, huy động vốn kịp thời cho việc chi trả bồi thường giải phóng mặt bằng đúng thời gian.

- Tổng giám đốc và những người điều hành khác luôn có tinh thần trách nhiệm, thực hiện đúng vai trò, chức năng nhiệm vụ đã được phân công, thực hiện đúng định hướng phát triển của Công ty thông qua việc hoạch định, điều chỉnh các quyết định chiến lược kinh doanh trung và dài hạn cho phù hợp tình hình thực tế Công ty.

- Trong năm vừa qua, ban điều hành đã đề ra nhiều giải pháp hợp lý trên cơ sở tuân thủ theo quy định pháp luật, đã duy trì lịch họp giao ban thường xuyên để đưa ra

các biện pháp giải quyết vướng mắc, khó khăn kịp thời và rà soát, chuẩn hóa các quy trình, quy định quản lý công việc để tăng năng suất và chất lượng công việc.

3. Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với HĐQT, TGD và cổ đông.

- Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc được duy trì chặt chẽ dựa trên nguyên tắc vì lợi ích chung của công ty, của cổ đông và tuân thủ các quy định của pháp luật, điều lệ, quy chế Quản trị nội bộ Công ty.

- Ban điều hành đã thực hiện tốt công tác phối hợp với Ban kiểm soát, tạo điều kiện cho Ban kiểm soát thực hiện công tác kiểm tra, giám sát thông qua việc mời tham dự các cuộc của HĐQT, họp giao ban, các cuộc họp khác và tham gia đóng góp ý kiến xây dựng các quy chế quản trị nội bộ theo chức năng nhiệm vụ của BKS.

- Ban kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với Ban điều hành nắm bắt kịp thời tiến độ thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thông qua. Trong năm 2020, Ban điều hành đã cung cấp cho Ban kiểm soát đầy đủ thông tin, tài liệu cần thiết cho công tác giám sát tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh cũng như tài liệu họp, các Nghị quyết của HĐQT.

4. Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa Công ty với HĐQT, Tổng Giám đốc và Người điều hành khác của Công ty.

- Các giao dịch phát sinh trong kỳ có liên quan giữa công ty với thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và Người điều hành khác được công ty tuân thủ các quy định về quản trị Công ty. Khi có phát sinh giao dịch, công ty đều thực hiện xin ý các thành viên HĐQT 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.

PHẦN 2

BÁO CÁO TỰ ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT VÀ KIỂM SOÁT VIÊN TRONG NĂM 2020

1. Đánh giá tình hình hoạt động của BKS và kiểm soát viên:

- Ban kiểm soát nhiệm kỳ III (2017-2022) gồm 03 thành viên, trong đó Trưởng Ban kiểm soát làm việc chuyên trách tại Công ty.

- Trong năm 2020 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. Nội dung giám sát của Ban kiểm soát gồm: việc phân phối lợi nhuận, chia cổ tức theo Nghị quyết ĐHĐCĐ;

- 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 kỳ các kiểm soát viên thực hiện giám sát hoạt động SXKD theo nhiệm

vụ phân công; giám sát phân phối lợi nhuận, chia cổ tức; việc thực hiện ký kết hợp đồng kiểm toán BCTC năm 2020 với Công ty RSM; kiểm tra tính tuân thủ Điều lệ, các nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT; giám sát việc công bố thông tin của Công ty để đảm bảo tính minh bạch trong việc công bố thông tin 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 HĐQT 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 đúng 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 2020, chi phí tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát trong kỳ được công ty chi trả hằng tháng theo đúng nghị quyết ĐHĐCĐ như sau:

Thành viên Ban kiểm soát	Chức danh	Mức lương / thù lao hàng tháng theo NQ.ĐHĐCĐ (tr.đ)	CP quỹ lương / thù lao năm 2020 (tr.đ)	Số lượng cổ phần sở hữu có quyền biểu quyết (CP)		Hành vi vi phạm pháp luật	Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Lợi ích liên quan đối với Công ty	Ghi chú
				Đại diện Tổng Cty	Cá nhân				
1. LƯU THỊ THÚY VÂN	Trưởng BKS	26,3	708,9	6.840.000	5.000	không	không	không	
2. NGUYỄN T. THU VÂN	Thành viên	3,0	91,56	-	15.000	không	không	không	
3. TRỊNH THỊ HOA	Thành viên	3,0	62,56	-	-	không	không	không	Bỏ nhiệm 31/3/2020
4. ĐỖ THỊ ĐỨC HẠNH	Thành viên	-	29,0	-	-				Miễn nhiệm 31/3/2020

2. Tổng kết các cuộc họp của Ban kiểm soát và các kết luận, kiến nghị của Ban kiểm soát.

2.1 Các cuộc họp của Ban kiểm soát

Trong năm Ban kiểm soát đã tổ chức họp thống nhất thông qua các nội dung, sau khi kiểm soát tình hình hoạt động SXKD tại Công ty trên cơ sở thực hiện theo phương pháp chọn mẫu từ số liệu trong BCTC, sổ sách kế toán, hóa đơn, chứng từ do Công ty cung cấp tại thời điểm kiểm tra. Các thành viên 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, HĐQT, báo cáo tài chính và các báo cáo của các phòng/ ban....theo quy định của Công ty và của các cấp quản lý.

Ngày họp	Nội dung họp của kiểm soát viên	Thành viên dự họp	Kết quả cuộc họp
1. Họp ngày 12/03/2020	- Đánh giá nội dung kiểm soát tình hình hoạt động SXKD cuối năm 2019 tại Công ty; - Nội dung báo cáo trình Đại hội cổ đông về việc giám sát công tác quản lý của Ban điều hành trên cơ	3/3	3/3 thành viên BKS đồng ý các nội dung

	sở Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT; - Thẩm định số liệu Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán nhằm đánh giá tính trung thực, hợp lý của báo cáo tài chính theo công việc đã được phân công cho mỗi thành viên.		hợp
2. Hội nghị ngày 20/04/2020	- Phân công nhiệm vụ cho từng thành viên BKS; - Triển khai kế hoạch công việc năm 2020 và các nội dung cần kiểm tra, giám sát thông qua các báo cáo định kỳ theo quy định của Công ty và của các cấp quản lý; - Đánh giá, xem xét tình hình thực hiện NQ. ĐHĐCĐ và NQ.HĐQT; - Kiểm soát số liệu BCTC quý 1 của Công ty; - Rà soát tình hình thực hiện công bố thông tin và việc ký hợp đồng kiểm toán BCTC với Công ty Kiểm toán RSM.	3/3	3/3 thành viên BKS đồng ý các nội dung hợp
3. Hội nghị ngày 31/08/2020	- Đánh giá nội dung kiểm soát tình hình hoạt động SXKD 06 tháng đầu năm 2020 tại Công ty; - Đánh giá, xem xét tình hình thực hiện NQ. ĐHĐCĐ và NQ.HĐQT; - Rà soát tình hình thực hiện công bố thông tin; - Đánh giá tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng của Ban điều hành trong quản lý hoạt động kinh doanh; -Thẩm định Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm đã được kiểm toán nhằm đánh giá tính trung thực, hợp lý của báo cáo tài chính theo công việc đã được phân công cho mỗi thành viên.	3/3	3/3 thành viên BKS đồng ý các nội dung hợp
4. Hội nghị ngày 10/12/2020	- Kiểm soát tình hình đầu tư vốn; thực hiện thủ tục vay vốn, giải ngân và sử dụng vốn vay; - Kiểm soát số liệu BCTC quý 3 của Công ty; - Kiểm tra tình hình thực hiện xây dựng cơ bản của các dự án; - Tình hình thực hiện nghĩa vụ nộp NSNN, việc thực hiện chính sách đối với người lao động;.... - Đánh giá, xem xét tình hình thực hiện NQ. ĐHĐCĐ và NQ.HĐQT; - Rà soát tình hình thực hiện công bố thông tin; - Rà soát, đánh giá tình hình ước thực hiện SXKD 2020 và việc lập kế hoạch SXKD 2021 của công ty.	3/3	3/3 thành viên BKS đồng ý các nội dung hợp

2.2 Kết luận, kiến nghị của Ban kiểm soát.

Công ty CP Sonadezi Châu Đức là công ty con trong hệ thống Sonadezi, được kế thừa 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh hạ tầng KCN nên các dự án kinh doanh của Công ty rõ ràng, minh bạch về mặt pháp lý, vừa mang đến sự an tâm cho khách hàng vừa đảm bảo thành công của mỗi dự án. Mặc dù, thời gian vừa qua tình hình kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng 02 lần dịch bệnh bùng phát, bị giãn cách xã hội,

gây trở ngại lớn đến việc cho thuê đất của Công ty do khách hàng không thể ký kết hợp đồng đúng hạn nhưng doanh thu, lợi nhuận vẫn vượt kế hoạch nghị quyết ĐHĐCĐ.

Qua việc giám sát tình hình hoạt động SXKD tại Công ty, Ban kiểm soát nhận thấy tại thời điểm 31/12/2020, tổng tài sản công ty là 4.417,74 tỷ đồng, tăng 42,98% so với đầu năm. Do nhu cầu sử dụng nguồn vốn vay để thực hiện việc bồi thường lấy đất đầu tư, xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng nên tổng dư nợ vay đang ở mức 1.654,91 tỷ đồng, chiếm 37,46% tổng tài sản chủ yếu là nợ vay cho bồi thường GPMB và đầu tư XDCB, Ban kiểm soát có một số nhận xét kiến nghị như sau:

1. Ban điều hành cần mở rộng mối quan hệ hợp tác với các ngân hàng thương mại, các Quỹ đầu tư... để dễ dàng huy động được nguồn vốn vay ưu đãi, đảm bảo cho việc triển khai các dự án như vay vốn trung/ dài hạn; phát hành trái phiếu; liên kết hợp tác kinh doanh... Đồng thời xây dựng kế hoạch kinh doanh, tài chính chi tiết để đảm bảo nguồn vốn, khả năng thanh toán cho các khoản nợ đến hạn.

2. Trong năm 2020 UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã ban hành Quyết định số 1859/QĐ-UBND và Quyết định số 2912/QĐ-UBND phê duyệt đơn đất để tính bồi thường đối với phần diện tích còn lại chưa phê duyệt phương án bồi thường của dự án KCN – ĐT Châu Đức. Đề nghị Công ty cập nhật, điều chỉnh chi phí bồi thường GPMB theo đơn giá hiện hành để làm cơ sở điều chỉnh tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật dự án KCN cho phù hợp, đảm bảo hiệu quả đầu tư kinh doanh của dự án.

3. Công ty cần tìm biện pháp khắc phục những mảng kinh doanh chưa đạt kết quả cao nhằm tạo nguồn vốn lưu động, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn để góp phần gia tăng lợi nhuận cho công ty.

4. Đề nghị Công ty khẩn trương làm việc với các Sở ban ngành có liên quan đến dự án BOT đường 768 để hoàn tất các thủ tục pháp lý, khắc phục tình trạng tạm ngưng thu phí của dự án.

5. Ban điều hành cần đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án KDC Sonadezi Hữu Phước, có kế hoạch phát triển dòng sản phẩm phù hợp với phân khúc thị trường nhưng đảm bảo hiệu quả của dự án, hoàn thiện đồng bộ cơ sở hạ tầng để có sản phẩm nhà ở thương mại, nhà thu nhập thấp bán ra thị trường trong năm nay.

6. Để thu hút nhiều nhà đầu tư hơn nữa đầu tư vào KCN, Công ty cần đôn đốc nhà thầu thi công hoàn thành đúng tiến độ các hạng mục công trình sân golf Resort 18 lỗ, nhà câu lạc bộ và các hạng mục phụ trợ để đưa dự án sân golf vào kinh doanh, khai thác vận hành nhằm tạo lợi thế cạnh tranh, góp phần xây dựng thương hiệu, tăng doanh thu, lợi nhuận cho công ty.

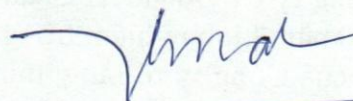
Trên đây là báo cáo kiểm soát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020 kính trình ĐHĐCĐ.

Trân trọng kính trình.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, Ban TGD;
- Lưu: BKS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



LƯU THỊ THÚY VÂN