

Số: ...../SZC-BKS

Châu Đức, ngày tháng năm 2023

## BÁO CÁO

Công tác giám sát tình hình hoạt động SXKD năm 2022 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 2022. 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 2022**

##### **I. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2022**

###### **1. Báo cáo tài chính năm 2022**

Trên cơ sở Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 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 2022 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 31/12/2022.
- Kết quả hoạt động kinh doanh và Lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm 2022 kết thúc ngày 31/12/2022 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 31/12/2022 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 2022

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	CHỈ TIÊU	31/12/2022	01/01/2022	Tăng/giảm
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN</b>	<b>6.334.995</b>	<b>5.616.375</b>	<b>718.620</b>
<b>I</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>1.734.819</b>	<b>352.143</b>	<b>1.382.676</b>
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	265.632	199.379	66.253
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	40.000	60.000	(20.000)
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	39.571	52.168	(12.597)
4	Hàng tồn kho	1.343.143	6.589	1.336.554
5	Tài sản ngắn hạn khác	46.473	34.007	12.466
<b>II</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>4.600.176</b>	<b>5.264.232</b>	<b>(664.056)</b>
1	Các khoản phải thu dài hạn	307	307	0
2	Tài sản cố định	668.927	307.450	361.477
3	Bất động sản đầu tư	1.123.217	41.162	1.082.055
4	Tài sản dở dang dài hạn	2.699.350	4.855.528	(2.156.178)
5	Đầu tư tài chính dài hạn	52.818	52.818	0
6	Tài sản dài hạn khác	55.557	6.967	48.590
<b>B</b>	<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>6.334.995</b>	<b>5.616.375</b>	<b>718.620</b>
<b>I</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>4.800.744</b>	<b>4.150.790</b>	<b>649.954</b>
1	Nợ ngắn hạn	1.540.055	1.258.885	281.170
2	Nợ dài hạn	3.260.689	2.891.905	368.784
<b>II</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>1.534.251</b>	<b>1.465.585</b>	<b>68.666</b>
1	Vốn góp chủ sở hữu	1.000.000	1.000.000	0
2	Các nguồn vốn khác	534.251	465.585	68.666

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2022

- Cơ cấu tài sản Công ty đến 31/12/2022 chủ yếu là tài sản dài hạn chiếm tỷ lệ 73%, 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 2.699.350 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 43% tổng tài sản và giảm 2.156.178 triệu đồng so với đầu năm 2022 chủ yếu do Công ty kết chuyển tăng tài sản cố định và bất động sản đầu tư của Khu công nghiệp và sân Golf Châu Đức; Tăng hàng tồn kho của Khu đô thị 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 1.343.143 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 21% tổng tài sản và tăng 1.336.554 triệu đồng so với đầu năm 2022; Tiền và các khoản tương đương tiền tăng 66.253 triệu đồng so với đầu năm 2022 do thu tiền từ các khách hàng thuê đất KCN và KĐT.

- Cơ cấu nguồn vốn Công ty đến 31/12/2022 gồm Nợ phải trả và Vốn chủ sở hữu. Trong đó nợ ngắn hạn là 1.540.055 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 24% tổng nguồn vốn

và tăng 281.170 triệu đồng; Nợ dài hạn 3.260.689 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 52% tổng nguồn vốn và tăng 368.784 triệu đồng so với đầu năm 2022 do Công ty tăng vay nợ trong năm và do tăng chi phí phải trả dài hạn (Trích trước giá vốn các hợp đồng thuê đất KCN); Vốn chủ sở hữu 1.534.251 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 24% tổng nguồn vốn và tăng 68.666 triệu đồng so với đầu năm 2022 do lợi nhuận sau thuế mang lại. Theo phân tích số liệu cho thấy nợ dài hạn chiếm 52% cơ cấu vốn của Công ty, trong đó chi phí phải trả dài hạn chiếm 13% 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 T	Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2021	31/12/2022	Tăng/giảm
<b>1</b>	<b>Hệ số nợ</b>				
	- Hệ số nợ phải trả (trên tổng nguồn vốn)	Lần	0,68	0,68	0,00
	- Hệ số nợ phải trả (trên vốn CSH)	Lần	2,51	2,72	0,21
<b>2</b>	<b>Khả năng thanh toán</b>				
	- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	0,46	1,57	1,11
	- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,45	0,35	-0,10
<b>3</b>	<b>Khả năng sinh lợi</b>				
	- Tỷ suất LNST/Tổng tài sản (ROA)	%	6,45%	3,30%	-3,15%
	- Tỷ suất LNST/Vốn CSH (ROE)	%	30,82%	18,14%	-12,68%
	- Tỷ suất LNST/Doanh thu bán hàng, dịch vụ	%	54,97%	28,25%	-26,72%

- Hệ số nợ phải trả trên tổng nguồn vốn không tăng tuy nhiên hệ số nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu bình quân tăng 0,21 lần so với đầu năm 2022. Hệ số này tăng chủ yếu do chỉ tiêu: “*Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn*” và “*Chi phí phải trả dài hạn*” (Chi phí trích trước giá vốn đất KCN) trên bảng Cân đối kế toán tăng. Tổng vốn chủ sở hữu của Công ty cũng tăng 68.667 triệu đồng do trích lập quỹ Đầu tư phát triển 36.000 triệu đồng và do LNST tăng 32.667 triệu đồng so với số đầu năm 2022.

- Chỉ số khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty tăng 1,11 lần do Công ty tăng tài sản ngắn hạn là 1.382.676 triệu đồng trong khi đó nợ ngắn hạn chỉ tăng 281.170 triệu đồng, chủ yếu do Công ty kết chuyển tăng hàng tồn kho của Khu đô thị Châu Đức từ khoản mục chi phí XD CBDD. Chỉ tiêu này đạt 1,57 lần lớn hơn 1 phản ánh khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty có cải thiện tuy nhiên Công ty cần lưu ý đến tính chuyển đổi hàng tồn kho thành tiền mặt để đảm bảo khả năng thanh toán trong ngắn hạn. Điều này thể hiện qua chỉ tiêu khả năng thanh toán nhanh cuối năm 2022 giảm 0,1 lần so với đầu năm. 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 của Công ty đều giảm 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 hoạt động kinh doanh sân Golf chưa mang lại lợi nhuận; Hoạt động kinh doanh dự án BOT 768 chưa được triển khai thu phí lại.

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”; “Người mua trả tiền trước ngắn 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 và chuyển nhượng BĐS dân dụng).

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

### 2.1 Bảng kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022

Đơn vị tính: triệu đồng

T T	Chỉ tiêu	Nghị quyết ĐHĐCĐ 2022	Thực hiện 2022	TH/KH 2022 (%)
1	Tổng doanh thu	774.708	875.662	113,0%
2	Lợi nhuận sau thuế	184.064	197.367	107,2%
3	Tổng số phải nộp NSNN	130.000	116.154	89,35%
4	Đầu tư XDCB	625.133	456.758	73,1%
5	Bồi thường GPMB	2.516.925	461.961	18,4%
6	Tổng số lao động bình quân (người)	302	216	71,5%
7	Tổng quỹ lương	36.724	37.000	100,8%
	- Quỹ lương người Quản lý	7.224	6.000	83,1%
	- Quỹ lương người lao động	29.500	31.000	105,1%
8	Trích các quỹ (LNST 2021)	64.700	64.700	100%
9	Tỷ lệ cổ tức	10%	10%	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2022

Căn cứ số liệu thực hiện năm 2022 cho thấy tổng doanh thu đạt 113% và lợi nhuận sau thuế đạt 107,2% so với kế hoạch của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. Số nộp NSNN đạt 89,35%; Chi đầu tư XDCB đạt 73,1%; Chi BTGPMB chỉ đạt 18,4% 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 2022 đạt 100,8% trong đó quỹ lương người lao động tăng 105,1%; Quỹ lương người quản lý đạt 83,1% so với kế hoạch. Tổng số lao động bình quân trong năm 2022 là 216 người, giảm 28,5% 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 2021 đạt 100%. Công ty đảm bảo tỷ lệ chia cổ tức theo kế hoạch 2022.

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

TT	Các hoạt động kinh doanh	Tình hình thực hiện 2022			
		Doanh thu	Giá Vốn	Lợi nhuận gộp	Tỷ trọng LN/DT
1	Kinh doanh từ cho thuê đất, cơ sở hạ tầng KCN	752.384	450.870	301.514	40%
2	Hoạt động cho thuê nhà xưởng	1.637	1.292	345	21%

TT	Các hoạt động kinh doanh	Tình hình thực hiện 2022			
		Doanh thu	Giá Vốn	Lợi nhuận gộp	Tỷ trọng LN/DT
3	Hoạt động kinh doanh nước cấp KCN, nước thải	9.197	10.288	(1.091)	-12%
4	Kinh doanh sân golf	26.932	65.261	(38.329)	-142%
5	Kinh doanh từ chuyển nhượng bất động sản dân dụng	67.168	13.524	53.644	80%
6	Kinh doanh thu phí đường bộ dự án BOT	0	6.674	(6.674)	
7	Hoạt động khác (TVGS, Sân tập Golf, điện)	1.571	1.339	232	15%
8	Hoạt động tài chính	15.234	32.202	(16.968)	-111%
9	Thu nhập khác	1.539		1.539	100%
<b>Tổng cộng</b>		<b>875.662</b>	<b>581.450</b>	<b>294.212</b>	<b>34%</b>

- Trong các mảng kinh doanh trên, hoạt động cho thuê đất, cơ sở hạ tầng KCN chiếm tỷ trọng lớn nhất 86% trên tổng doanh thu của Công ty. Trong năm 2022, Công ty đưa vào vận hành kinh doanh sân golf với tỷ trọng doanh thu là 3,1%; Hoạt động kinh doanh chuyển nhượng BĐS dân dụng là 7,7% trên tổng doanh thu của Công ty. Các dịch vụ khác như: Cung cấp điện, nước, xử lý nước thải, cho thuê nhà xưởng, hoạt động tài chính...đóng góp 3,2% doanh thu còn lại năm 2022. 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 77,5% trên tổng giá vốn; Kinh doanh sân golf chiếm tỷ trọng 11,2%; Hoạt động kinh doanh chuyển nhượng BĐS dân dụng là 2,3% trên tổng giá vốn của Công ty. Các hoạt động kinh doanh còn lại chiếm 9% 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 2022, tỷ trọng lợi nhuận so với doanh thu của toàn Công ty đạt 34%, 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 2022, 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 135.175 triệu đồng, đạt 100,4 % 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.

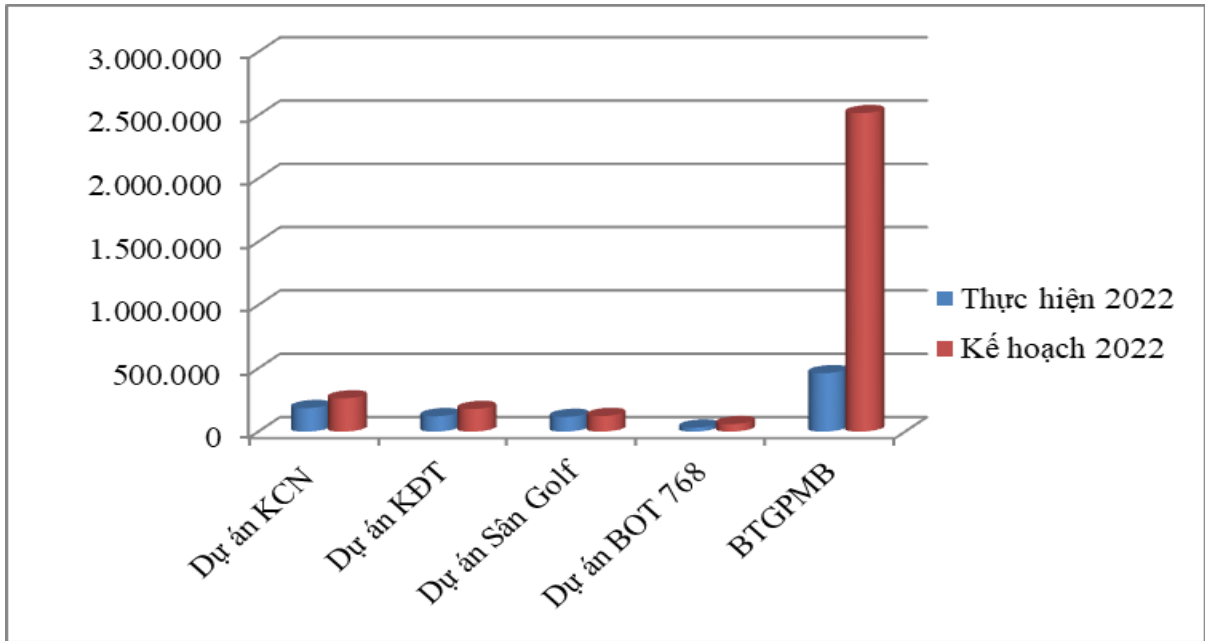
### 2.4 Tình hình đầu tư XD CB, mua sắm tài sản

- Công tác đầu tư XD CB được triển khai thực hiện theo kế hoạch với chi phí đầu tư XD CB (số giải ngân) là 456.758 triệu đồng đạt 73,1%; Kinh phí thực hiện bồi thường GPMB là 461.961 triệu đồng đạt 18,4% so với kế hoạch.

- Trong kỳ, Công ty kết chuyển chi phí XD CBDD sang tăng tài sản cố định (Sân Golf và các hạng mục phụ trợ...) là 383.823 triệu đồng; Tăng bất động sản đầu tư

(KCN Châu Đức) là 1.306.984 triệu đồng; Chuyển vào chi phí dở dang trong kỳ (Chi phí KĐT Châu Đức) là 1.310.365 triệu đồng.

*Tình hình thực hiện các dự án theo kế hoạch năm 2022*



- 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 186.096 triệu đồng đạt 70,8% so với kế hoạch. Trong năm 2023, 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 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 121.987 triệu đồng đạt 68,2% so với kế hoạch. Trong năm 2023, Công ty tiếp tục triển khai thi công hạ tầng KDC Hữu Phước giai đoạn 2 và KĐT phía Bắc.

- Đối với dự án Sân Golf Châu Đức: Chi phí thực hiện đầu tư là 116.300 triệu đồng đạt 94,1% so với kế hoạch chủ yếu do hoàn thành các hạng mục công trình chuyển tiếp từ năm 2021. Kế hoạch năm 2023, Công ty tiếp tục hoàn tất công tác quyết toán sân Golf và các hạng mục phụ trợ, hoàn thiện công tác vận hành sân Golf.

- Đối với dự án BOT đường 768: Chi phí đầu tư phát sinh 32.375 triệu đồng, đạt 54,2% do Công ty triển khai thi công trạm thu phí không dừng để đáp ứng điều kiện thu phí theo quy định. Công ty đã được các cấp có thẩm quyền nghiệm thu việc xây dựng hệ thống thu phí không dừng, dự kiến đầu năm 2023 sẽ hoàn tất các thủ tục và vận hành thu phí trở lại.

- Công tác GPMB các dự án trong năm 2022 chỉ đạt 18,4% so với kế hoạch do phụ thuộc vào tình hình kiểm kê, ra quyết định bồi thường của địa phương.

**2.5 Tình hình quỹ tiền lương**

Quỹ tiền lương thực hiện của CBNV và người quản lý là 37.000 triệu đồng, đạt 100,8% kế hoạch năm 2022. 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 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 LĐT BXH.

## 2.6 Tình hình trích lập các quỹ

- Sau khi được Đại hội đồng cổ đông năm 2022 thông qua việc trích lập các quỹ, Công ty đã thực hiện trích lập 19,99% lợi nhuận sau thuế năm 2021 cho các quỹ với tổng số tiền là 64.700 triệu đồng.

- Đối với kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 cho các quỹ theo Nghị quyết là 35.900 triệu đồng (19,5% lợi nhuận sau thuế), công ty chưa thực hiện và đề xuất trình Đại hội đồng cổ đông năm nay dự kiến phân phối 28,25% lợi nhuận sau thuế, tương đương 55.750 triệu đồng. Trong đó Quỹ đầu tư phát triển là 40.000 triệu đồng chiếm tỷ lệ 72% 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 2021 cho cổ đông từ ngày 28/09/2022. Tính đến thời điểm 31/12/2022, tổng số cổ tức đã chi trả trong quý 3, quý 4/2022 là 94.561 triệu đồng, số cổ tức chưa trả là 9.620 triệu đồng trong đó cổ tức năm 2021 là 6.176 triệu đồng và cổ tức của các năm trước là 3.444 triệu đồng.

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

Đến ngày 31/12/2022, giá trị giải ngân từ nguồn trái phiếu đạt 70,6%, chi tiết:

Vốn từ phát hành trái phiếu (triệu đồng)	Giá trị giải ngân	Số đã giải ngân đến 31/12/22	Số chưa sử dụng đến 31/12/22
Đầu tư DA KĐT Châu Đức	500.000	353.054	146.946

Công ty sẽ có kế hoạch sử dụng số vốn còn lại để đầu tư vào dự án KĐT Châu Đức theo đúng mục đích khi phát hành trái phiếu trong năm 2023.

## 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 với 02 thành viên kiêm nhiệm trong Ban Tổng giám đốc. Ông Trần Trung Chiến có đơn xin từ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị ngày 20/05/2022.

- Trong năm 2022, 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, có một thành viên được bổ nhiệm ngày 01/06/2022 là Ông Nguyễn Minh Tân. Ban Tổng giám đốc đã thực hiện phân

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 2022 đã thực hiện công bố đầy đủ các giao dịch, đồng thời công bố trên website ngày 19/01/2023 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 2022 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 2022, 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 2022, chi phí tiền lương và thù lao của Ban kiểm soát được công ty chi trả hằng 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 2022 (tr.đ)	Số lượng cổ phần sở hữu có quyền biểu quyết 31/12/22		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	26,3	725,04	6.840.000	4.800	Không	Không	HĐ mua Shophouse
Trịnh Thị Hoa	Thành viên	3,0	97,11	0	0	Không	Không	Không
Lê Đức Thuận	Thành viên	3,0	78,11	0	0	Không	Không	Không

## 3. Tổng kết các cuộc họp của Ban Kiểm soát và kế hoạch năm 2023

### 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 của Công ty;

+ 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.... của Công ty;

+ 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 2022; việc lập kế hoạch SXKD năm 2023 trình Tổng Công ty Sonadezi.

### 3.2 Kế hoạch hoạt động năm 2023 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 2022 của Công ty**

Trong thời gian vừa qua, tình hình kinh tế Việt Nam chưa phục hồi sau đại dịch Covid. Qua việc giám sát tình hình hoạt động SXKD tại Công ty, Ban kiểm soát nhận thấy: Công ty đang bị ảnh hưởng trong việc tiếp thị cho thuê đất KCN và công tác giải ngân chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng cho các dự án; Thị trường bất động sản dân dụng bị đóng băng do nguồn cung vốn bị thắt chặt, lãi suất huy động tăng cao. Thêm vào đó, việc thu phí dự án BOT đường 768 vẫn đang tạm ngưng để trang bị hệ thống thu phí không dừng; Kinh doanh Sân golf mới đi vào hoạt động chưa có lãi...

Trước tình hình thực tiễn của hoạt động SXKD năm 2022, 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 2022:**

- Trong năm 2022, Công ty đã hoàn thành vượt mức chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận so với kế hoạch. Các chỉ tiêu còn lại cũng đáp ứng với kế hoạch so với Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Riêng chi phí bồi thường GPMB phụ thuộc vào công tác kiểm kê, ra quyết định bồi thường của địa phương nên chỉ tiêu này chỉ đạt 18,4% so với kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông đã quyết nghị.
- Trong năm, công tác đầu tư XD CB của các dự án tiếp tục được triển khai và đạt được các kết quả như đã phân tích bên trên (mục 2.4). Tuy số liệu XD CB giải ngân chỉ đạt 73,1% 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, công tác huy động vốn, giảm khối lượng đầu tư XD CB theo nhu cầu của thị trường... cho thấy sự nỗ lực của Ban điều hành và toàn thể CBNV Công ty trong việc thực hiện kế hoạch được giao.
- 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. Đây là hoạt động quan trọng nhất hiện nay, mang lại lợi nhuận chủ yếu cho Công ty. Năm vừa qua, Công ty đưa vào vận hành kinh doanh Sân golf và hoạt động kinh doanh chuyển nhượng BĐS dân dụng cũng phát sinh doanh thu. Tuy hai mảng kinh doanh trên chỉ chiếm 10,8% trong tổng doanh thu năm 2022 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; Hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến KCN và KĐT Châu Đức; Hoàn tất các thủ tục liên quan để tiếp tục vận hành thu

phí 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 vào cuối tháng 6/2021; Hoàn thiện công tác vận hành Sân Golf Châu Đức. 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 2022, Công ty đã gặp khó khăn về vốn đầu tư cho các dự án và vốn cho hoạt động SXKD. Căn cứ kế hoạch chi trả tiền BTGPMB và chi trả gốc, lãi vay, các loại thuế phát sinh...trong năm 2023, Công ty sẽ gặp rất nhiều khó khăn về vốn. Ban điều hành cần đánh giá, phân tích và đề xuất với Đại hội đồng cổ đông 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 hai dự án lớn là Dự án Khu công nghiệp và Dự án 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. Công ty đang thiếu hụt nhân sự có chuyên môn trong lĩnh vực Bất động sản và quản lý, kinh doanh Golf. Ban điều hành nên có kế hoạch tuyển dụng, đào tạo để đáp ứng nhu cầu về nhân sự cho các dự án mới.

- *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 2022 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 2023.

Trân trọng./.

**Nơi nhận :**

- Như trên;
- Lưu : VT, BKS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**

**Phạm Thị Kim Hoà**