

Số: /BC-CT-BKS

Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2023

BÁO CÁO
CỦA BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY
Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023

Kính thưa: - Quý vị Đại biểu
- Quý vị Cổ đông Công ty

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (SUDICO), Ban kiểm soát SUDICO báo cáo tình hình hoạt động của SUDICO năm 2022, cụ thể như sau:

I. Hoạt động của Ban kiểm soát

Hoạt động của Ban kiểm soát tuân thủ chặt chẽ theo Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát. Công tác triển khai thực hiện việc kiểm tra, giám sát Công ty được thực hiện theo kế hoạch năm 2022 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Ban kiểm soát tổ chức họp và lấy ý kiến thông qua các vấn đề của SUDICO như thông qua Báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông, thẩm tra Báo cáo tài chính (bán niên/năm), việc thực hiện các quy định, quy chế quản lý nội bộ... đóng góp ý kiến trong công tác quản trị tại SUDICO.

Trong quá trình làm việc, Ban kiểm soát thường xuyên thực hiện trao đổi công việc qua các phương tiện email, điện thoại để hoạt động của Ban kiểm soát được thực hiện kịp thời, liên tục và đạt hiệu quả cao nhất. Tình hình thực hiện kiểm tra, giám sát SUDICO của Ban kiểm soát trong năm 2022 tập trung vào các vấn đề sau:

- Thực hiện việc giám sát quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Giám sát việc chấp hành Điều lệ tổ chức hoạt động, tình hình thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty.
- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2022;
- Giám sát việc huy động, sử dụng vốn, cân đối vốn và quản lý dòng tiền; phân phối lợi nhuận;
- Tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị, kiến nghị với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc về việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Thẩm định Báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị, điều hành của Tổng giám đốc, Báo cáo tình hình kinh doanh và Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán Ernst & Young Việt Nam. Xem xét kế hoạch kiểm toán độc lập và thư quản lý của đơn vị kiểm toán.

II. Kết quả giám sát đối với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành và cán bộ quản lý của Công ty

1. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty (HĐQT) đã thực hiện nghiêm túc Nghị quyết ĐHĐCĐ, trong năm 2022 Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ cho Ban Tổng giám đốc điều hành công tác sản xuất kinh doanh, cụ thể như sau:

- Chỉ đạo, giám sát, việc triển khai Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2022;
- Giám sát việc triển khai, thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT;
- Giám sát việc triển khai Kế hoạch kinh doanh năm 2022, tiến độ thực hiện đầu tư, hoàn thiện hạng mục đầu tư với từng dự án do SUDICO làm chủ đầu tư;
- HĐQT đã tổ chức các cuộc họp đột xuất, định kỳ hàng quý nhằm phục vụ chỉ đạo và nắm bắt tình hình các mặt hoạt động của Công ty để đưa ra hướng giải quyết các vấn đề phát sinh kịp thời.
- Các biện pháp để chỉ đạo điều hành SXKD do Tổng giám đốc trình đều được HĐQT xem xét phê duyệt trên nguyên tắc tập thể đảm bảo khách quan và tập trung trí tuệ của các thành viên HĐQT.
- Báo cáo kết quả hoạt động SXKD, Báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT trình ĐHĐCĐ đã phản ánh đúng thực tế của công tác quản lý HĐQT.

2. Hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty

Trong quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, Ban Tổng giám đốc đã chủ động đưa ra các giải pháp và đề xuất ý kiến với Hội đồng quản trị về các vấn đề thuộc quyền Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty.

- Hoạt động của Tổng giám đốc được thực hiện theo đúng Pháp luật, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
- Bộ máy điều hành của Công ty đã được sắp xếp và bổ nhiệm theo nhu cầu quản lý từ Công ty mẹ tới Công ty con và các đơn vị trực thuộc.
- Trên cơ sở đánh giá các chỉ tiêu Kế hoạch SXKD trong năm 2022 và việc triển khai thực hiện các mục tiêu trọng điểm, Công ty đã thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu chủ yếu về kế hoạch SXKD.

III. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành

Trong năm 2022, Ban kiểm soát được Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc tạo điều kiện thuận lợi trong việc cung cấp đầy đủ các thông tin về tình hình SXKD và tình hình tài chính của Công ty, hỗ trợ Ban kiểm soát thực hiện chức năng của mình. Các ý kiến của Ban kiểm soát luôn được Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc phản hồi đầy đủ kịp thời.

Hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát Công ty được quy định theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty. Mọi quan hệ phối hợp giữa Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát là phối hợp và theo chức năng nhiệm vụ.

Các cuộc họp Hội đồng quản trị đều mời Ban kiểm soát hoặc đại diện Ban kiểm soát tham gia, các vấn đề đưa ra đều được sự đồng thuận nhất trí cao của các thành viên Hội đồng quản trị. Các Nghị quyết, Quyết định được ban hành kịp thời và nhanh chóng gửi cho Ban kiểm soát và các bộ phận liên quan.

IV. Đánh giá tình hình hoạt động SXKD của Công ty năm 2022

Trên cơ sở thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động SXKD của Công ty, các thành viên Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc kiểm tra, soát xét và đưa ra nhận xét, đánh giá như sau:

1. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2022

- Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty được lập theo chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành, Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán Ernst & Young Việt Nam.
- Ý kiến của kiểm toán viên về Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2022 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu.
- Ban kiểm soát đã xem xét thẩm định Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2022 (đã kiểm toán), các thành viên Ban kiểm soát đều thống nhất với kết quả hoạt động SXKD năm 2022 và các chỉ tiêu trong Báo cáo tài chính, báo cáo thể hiện đầy đủ, rõ ràng, phản ánh trung thực tình hình tài chính của Công ty.

2. Kết quả thực hiện SXKD năm 2022

Đơn vị tính: Tỷ đồng

T T	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022		Thực hiện 2022		% Hoàn thành	
		Tổ hợp	Công ty Mẹ	Tổ hợp	Công ty Mẹ	Tổ hợp	Công ty Mẹ
1	Tổng giá trị SXKD	610	558	610	558	100	100
2	Tổng giá trị đầu tư	136	116	136	116	100	100
3	Tổng doanh thu	563	512	572	511	102	99,8
4	Lợi nhuận trước thuế	145	140	176	172	121	123

Căn cứ vào bảng tổng hợp trên: Công ty cơ bản đã hoàn thành các chỉ tiêu về kế hoạch SXKD năm 2022.

3. Tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022

(Theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã kiểm toán)

TT	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
-	Tỷ số thanh khoản hiện thời (TSNH/Nợ ngắn hạn)	1,11	1,19
-	Tỷ số thanh toán nhanh {(TSNH - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn}	0,175	0,096
2	Chỉ tiêu quản lý nợ		
-	Tỷ số nợ/ Tổng tài sản	68,9%	65,22%
-	Tỷ số nợ/Vốn chủ sở hữu	222%	187,49%
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
-	Vòng quay hàng tồn kho (GVHB/BQ giá trị HTK)	0,14	0,089
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,108	0,055
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
-	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	14,8%	31,76%
-	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	3,86%	5,05%
-	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	1,20%	1,76%



4. Nhận xét và đánh giá

Với những kết quả đạt được trong năm 2022 của SUDICO, Ban kiểm soát SUDICO có những nhận xét như sau:

- **Những mặt đã làm được:**

- Công tác đầu tư:**

- Hoàn thành kế hoạch về giá trị đầu tư (100% tổ hợp công ty) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên. Cụ thể:

- + Dự án Nam An Khánh Sudico đã tiếp tục tập trung triển khai đầu tư đồng bộ các hạng mục của dự án. Về Hạ tầng kỹ thuật: như thi công đấu nối Tuyến A9+10 với đường LK8 khu Casa Mila, hạng mục trạm xử lý nước thải và trạm bơm chuyển bậc đã được các sở ban ngành ban hành văn bản hoàn thành vận hành thử nghiệm trạm xử lý nước thải và hướng dẫn công tác nghiệm thu hoàn thành công trình, về hạ tầng xã hội: Sở KHĐT đã hoàn thành ý kiến các Sở ngành về hồ sơ chủ trương đầu tư các công trình công cộng dịch vụ và HTXH còn lại, về công trình kiến trúc: Khu nhà ở thấp tầng giai đoạn I đã hoàn thành thi công TT15, khu Casa Mila hoàn thành thi công phần thân 41/201 căn thuộc phạm vi gói thầu XD11;

- + Dự án Nam An Khánh phần mở rộng: Sở KHĐT hoàn thành ý kiến các Sở ngành về điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án;

- + Dự án khu nhà ở Văn La: Sở KHĐT đang trình lại UBND TP Hà Nội về hồ sơ điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án; lập dự án đầu tư công trình nhà ở cao tầng, thấp tầng. Tiếp tục bám sát EVN Hà Nội, đôn đốc các thủ tục nội bộ của EVN để di chuyển đường 110KV Văn La;

- + Dự án Khu đô thị Tiên Xuân: Làm việc với Sở TNMT và UBND Thành phố Hà Nội về quyết định giao đất. Rà soát hiện trạng sử dụng đất tại dự án làm cơ sở để tính toán, đề xuất các phương án GPMB.

- + Dự án Hoà Hải - Đà Nẵng: Hoàn thành giải quyết dứt điểm tranh chấp tại Toà với Land Hà Hải;

- + Dự án Sông Đà – Ngọc Vũng: Hoàn thành báo cáo ý tưởng quy hoạch chi tiết 1/500 với BQL Khu kinh tế Vân Đồn; UBND Tỉnh cho phép lập QHCT 1/500 và triển khai các bước tiếp theo. Hoàn thành phương án di chuyển công trình quân sự trong dự án.

- + Dự án phần mở rộng phía đông nam khu dân cư Bắc Trần Hưng Nhậm: Hoàn thành điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án. Giải phóng mặt bằng: Hoàn thành điều chỉnh kế hoạch thu hồi, bồi thường, tái định cư. Hoàn thành nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng HTKT giai đoạn I và giai đoạn II dự án. Hoàn thành thu vốn phần bổ sung đợt 2 - GDII: 15,011 tỷ đồng; bàn giao 46 lô đất cho các hộ dân xây dựng công trình nhà ở;

- + Dự án khu dân cư Thịnh Lang - Hòa Bình: Hoàn thành gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng đầu tư dự án. Giải phóng mặt bằng: Hoàn thành phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB (đợt 3)

- + Nghiên cứu và phát triển dự án mới như Dự án tại huyện Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng; Dự án tại huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Khảo sát xúc tiến một số dự án: Dự án tại huyện Chương Mỹ, thành phố Hà nội; Dự án tại huyện Kiến Thụy, thành phố Hải Phòng; Dự án tại huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam;...

- Công tác kinh doanh, dịch vụ:**

- + Dự án Nam Anh Khánh: Tập trung thu hồi vốn đối với các hợp đồng đã ký, trong năm đã hoàn thành bàn giao 48 căn nhà cho Khách hàng. Hoàn thành cấp 154 Giấy chứng nhận QSDĐ, đang tiếp tục gửi hồ sơ đợt 3 (39 Khách hàng) lên Văn phòng

ĐKĐĐ. Nâng cao chất lượng quản lý vận hành khu đô thị tại các tiểu khu trong dự án và hoàn thiện các bộ tiêu chuẩn và quy trình nội bộ do Savills đề xuất. Lên ý tưởng thiết kế nhãn hiệu cho dự án và các phân khu; triển khai đăng ký tên miền và đăng ký mới nhãn hiệu Khu đô thị Nam An Khánh là “Diamond Lake” và các tiểu khu trong dự án.

+ Dự án khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì: Tiếp tục thu vốn và kinh doanh mặt bằng tầng 1 các khu cao tầng.

+ Dự án mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo: Tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thu hồi vốn với khách hàng; xây dựng phương án kinh doanh khu LK8 thuộc GDII dự án.

Công tác tài chính:

+ Cân đối vốn cho sản xuất kinh doanh và thanh toán các khoản nợ đến hạn cho các nhà thầu, Ngân hàng;

+ Làm việc với các tổ chức tín dụng để lên phương án tài chính cho các dự án trong các năm tiếp theo.

+ Triển khai mở tài khoản ngân hàng cá nhân cho CBCNV và chi trả lương qua TKNH

Công tác sắp xếp, đổi mới và tái cấu trúc:

+ Rà soát chức năng nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức để sắp xếp, tinh gọn bộ máy Công ty; thực hiện tuyển dụng nhân sự mới để đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty trong giai đoạn mới.

+ Xây dựng chiến lược phát triển Công ty trung và dài hạn

+ Triển khai truyền thông, quảng bá hình ảnh thương hiệu SUDICO

• Một số hạn chế:

+ Chưa thu xếp được nguồn vốn để trả cổ tức từ năm 2016 đến 2020 cho các cổ đông (theo Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm đã được thông qua), trong đó cổ tức trả bằng tiền mặt năm 2016 (10%) và năm 2017 (10%) công ty đã thực hiện chốt danh sách cổ đông nhận quyền hưởng cổ tức, hiện nay công ty đang gia hạn thanh toán đến ngày 30/06/2023, trong năm 2022, công ty cũng chưa thực hiện phát hành trả cổ tức bằng cổ phiếu;

+ Tại ngày 31/12/2022 trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty về khoản công nợ phải thu ngắn hạn và hàng tồn kho vẫn còn khá lớn (hơn 3.886 tỷ đồng), tuy nhiên chỉ tiêu phải thu ngắn hạn giảm so với số đầu kỳ là 45%; chỉ tiêu hàng tồn kho tại ngày 31/12/2022 là 3.705 tỷ đồng, tăng 93 tỷ so với đầu năm;

+ Công ty chưa thực hiện được thoái vốn một số khoản đầu tư tài chính của Công ty không hiệu quả (*do giá cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán có giá thấp và không đảm bảo nguyên tắc bảo toàn vốn, đối với các khoản đầu tư tài chính cổ phiếu chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán còn vướng mắc về thủ tục pháp lý*).

+ Các chỉ tiêu kinh tế thực hiện trong năm 2022 mặc dù công ty cơ bản đã hoàn thành kế hoạch năm (sau khi đã điều chỉnh theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị), nhưng nếu xét so với một số đơn vị cùng ngành thì Công ty đạt tỷ lệ thấp không tương xứng với quy mô vốn và tiềm lực sẵn có của Công ty.

V. Kiến nghị của Ban kiểm soát

1. Tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức hoạt động của toàn Công ty, thực hiện tái cấu trúc và thoái vốn các khoản đầu tư tài chính không hiệu quả;

2. Tập trung thu hồi các khoản công nợ phải thu khác, phải thu khách hàng, các khoản ứng trước cho người bán và các khoản tạm ứng công nợ cá nhân. Thu xếp nguồn vốn để thanh toán các khoản phải trả, các khoản nợ thuế;
3. Trong năm 2023, đề nghị HĐQT và Ban TGD điều hành xem xét cân đối nguồn vốn để thanh toán cổ tức (hoặc trả cổ tức bằng cổ phiếu) từ năm 2016 cho các cổ đông;
4. Tiếp tục thực hiện rà soát, hoàn thiện ban hành các quy định, quy chế quản lý nội bộ của Công ty phù hợp với pháp luật hiện hành và thực tiễn của Công ty. Công ty và các công ty con cần ban hành quy định về việc hạn chế các giao dịch tạm ứng/hoàn ứng bằng tiền mặt, tăng cường quy trình soát xét ước tính kế toán đối với đơn giá tiêu chuẩn phát triển đất thương phẩm;
5. Cần có giải pháp thu hồi vốn triệt để các khoản công nợ còn tồn đọng, tập trung nguồn vốn đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện hạ tầng các dự án.
6. Xây dựng kế hoạch thực hiện quyết toán vốn đầu tư các dự án, công trình, hạng mục đã hoàn thành đưa vào sử dụng theo quy định.
7. Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 có uy tín, kinh nghiệm, có tính độc lập cao để Soát xét Báo cáo tài chính bán niên và Kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty.

VI. Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023

Để thực hiện hoàn thành nhiệm vụ kiểm soát theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Ban kiểm soát SUDICO dự kiến kế hoạch hoạt động năm 2023 như sau:

1. Giám sát hoạt động quản lý và điều hành Công ty của HĐQT, Tổng giám đốc;
2. Giám sát việc chấp hành Điều lệ, Nghị quyết ĐHCĐ/HĐQT, Nghị quyết, Quyết định, Quy chế của công ty, các yêu cầu của cổ đông lớn, nhóm cổ đông;
3. Thẩm định các Báo cáo tài chính bán niên và Báo cáo tài chính năm của Công ty;
4. Kiểm tra, giám sát việc thực hiện kế hoạch SXKD năm 2023 của Công ty;
5. Kiểm tra, giám sát việc chấp hành pháp luật về quản lý và sử dụng vốn: việc ban hành và thực hiện Quy chế tài chính, Quy định nội bộ của Công ty, việc sử dụng các Quỹ;
6. Kiểm tra giám sát tình hình quản lý dòng tiền, công tác kiểm kê và thực hiện các quy định về định mức;
7. Kiểm tra, giám sát việc thực hiện tái cấu trúc Công ty;
8. Xem xét Thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của Ban Tổng giám đốc Công ty;
9. Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát thường xuyên các hoạt động của Công ty thông qua các Quyết định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty.

Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động năm 2022 và Kế hoạch hoạt động năm 2023./.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Các cổ đông (báo cáo);
- HĐQT, TGD, TV BKS (để biết);
- Lưu: BKS.

**T/M BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Lê Thị Thùy