

Số: 01/BC-CT-BKS

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2024

**BÁO CÁO
CỦA BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY
Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024**

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 2023, cụ thể như sau:

I. Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2023

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 giám sát, kiểm tra kiểm soát trong Công ty được thực hiện theo kế hoạch năm 2023 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, kế hoạch kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát, 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 2023 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 Hội đồng quản trị;
- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2023;
- Giám sát việc huy động, sử dụng vốn, cân đối vốn và quản lý dòng tiền; phân phối lợi nhuận;
- Giám sát tình hình tái cấu trúc của Công ty;
- Tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, kiến nghị với HĐQT, 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 HĐQT, điều hành của Tổng giám đốc, Báo cáo tình hình kinh doanh và Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty; Báo cáo kiểm toán của Công ty kiểm toán Ernst & Young Việt Nam, xem xét kế hoạch kiểm toán độc lập của Công ty kiểm toán Ernst&Young Việt Nam.



II. Đánh giá của Ban kiểm soát về hoạt động của Công ty trong năm 2023

1. Kết quả giám sát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị Công ty (HĐQT) đã thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết ĐHCĐ. Trong năm 2023, 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 Đại hội đồng cổ đông thường niên SUDICO năm 2023 (triển khai Kế hoạch kinh doanh năm 2023, Kiện toàn bộ máy hoạt động; triển khai đầu tư các dự án của SUDICO);
- Chỉ đạo, giám sát việc triển khai, thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT;
- Chỉ đạo, giám sát việc cân đối thanh khoản, việc hoàn trả nợ, cơ cấu nợ, đàm phán nguồn vốn giải ngân cho dự án của SUDICO và Tổ hợp;
- Chỉ đạo, giám sát việc triển khai bán sản phẩm, giải pháp gia tăng giá trị hàng hóa của SUDICO.
- Chỉ đạo, giám sát việc đảm bảo chế độ cho người lao động theo quy định Nhà nước; điều kiện môi trường làm việc, việc thực hiện Thỏa ước lao động tập thể, các chế độ khác với người lao động.
- Thường xuyên chỉ đạo, kiểm tra và nắm bắt tình hình các mặt hoạt động của doanh nghiệp, kiểm tra và nghe Tổng giám đốc điều hành báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh từng quý và đưa ra hướng giải quyết các vấn đề phát sinh kịp thời.
- Đối với các hợp đồng có giá trị lớn cần có sự phê chuẩn, quyết định của HĐQT hoặc ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT đều được HĐQT xem xét ra Nghị quyết phê chuẩn trước khi giao cho Tổng giám đốc ký và triển khai thực hiện.
- Các dự án triển khai thực hiện trước khi phê duyệt dự án đầu tư, đều được HĐQT xem xét phê duyệt các nội dung công việc kèm theo giá trị đảm bảo đúng quy định và trình tự thủ tục đầu tư xây dựng cơ bản.
- 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.
- Chỉ đạo, giám sát các nội dung khác liên quan đến trách nhiệm của Hội đồng quản trị do Pháp luật, Điều lệ SUDICO quy định.

2. Kết quả giám sát đối với hoạt động điều hành kinh doanh của Ban Tổng giám đốc

- 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 cổ đông, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
- Bộ máy điều hành đã thực hiện tinh giảm đáng kể, sắp xếp lại bộ máy quản lý từ Công ty mẹ tới Công ty con (tại thời điểm 31/12/2023 tổng nhân sự là 305 người trong khi số nhân sự 31.12.2022 là 374 người);
- Trên cơ sở đánh giá các chỉ tiêu Kế hoạch SXKD trong năm 2023 và việc triển khai thực hiện các mục tiêu trọng điểm, công ty đã hoàn thành các chỉ tiêu chủ yếu trong kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2023.

01399
CÔNG T
CỔ PHẦN
TỰ PHÁT
ĐO THỊ V
CÔNG NI
SÔNG Đ
PHỐ

3 Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban điều hành Công ty

- 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.
- Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty đã hỗ trợ để 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 tích cực, đầy đủ, kịp thời.
- Các cuộc họp Hội đồng quản trị đều mời 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 2023

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. Đánh giá về việc thực hiện chế độ kế toán và thẩm định Báo cáo tài chính năm 2023

- Các Báo cáo tài chính bán niên và cả năm 2023 đã được lập trên cơ sở lựa chọn các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán, thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý, thận trọng, tuân thủ các quy định, các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.
- Các Báo cáo tài chính bán niên và năm 2023 đã được trình bày đầy đủ, rõ ràng các thông tin về các sự kiện trong năm tài chính 2023 theo đúng Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Các báo cáo tài chính nói trên đã được soát xét, kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và không có ý kiến ngoại trừ của kiểm toán.
- Các chính sách kế toán, tài chính, thuế có sự thay đổi trong năm 2023 của Nhà nước đã được Công ty áp dụng và thực hiện nhất quán theo quy định và được thuyết minh cụ thể trên Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty.
- Ban kiểm soát thống nhất ý kiến với các kiểm toán viên độc lập là Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính, tình hình lưu chuyển tiền tệ và tình hình biến động vốn chủ sở hữu cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính



2. Kết quả thực hiện SXKD năm 2023

Đơn vị tính: Tỷ đồng

T T	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023		Thực hiện 2023		% Hoàn thành	
		Tổ hợp	Công ty Mẹ	Tổ hợp	Công ty Mẹ	Tổ hợp	Công ty Mẹ
1	Tổng giá trị SXKD	573	467	515	480	90	103
2	Tổng giá trị đầu tư	1.053	986	1.053	986	100	100
3	Tổng doanh thu	540	432	536	431	99,3	99,8
4	Lợi nhuận trước thuế	218	218	253	252	116	115,6

Căn cứ vào bảng tổng hợp trên: Công ty cơ bản đã hoàn thành các chỉ tiêu về kế hoạch SXKD năm 2023.

3. Tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023

(Theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán)

TT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
-	Tỷ số thanh khoản hiện thời (TSNH/Nợ ngắn hạn)	1,19	1,55
-	Tỷ số thanh toán nhanh {(TSNH - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn}	0,096	0,186
2	Chỉ tiêu quản lý nợ		
-	Tỷ số nợ/ Tổng tài sản	65,22%	62,56%
-	Tỷ số nợ/Vốn chủ sở hữu	187,49%	167,08%
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
-	Vòng quay hàng tồn kho (GVHB/BQ giá trị HTK)	0,089	0,058
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	5,5%	5,8%
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
-	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	31,76%	44,17%
-	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	5,05%	6,89%
-	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	1,76%	2,58%

4. Nhận xét và đánh giá

Với những kết quả đạt được trong năm 2023 của SUDICO, Ban kiểm soát SUDICO có những nhận xét như sau:

4.1 Những mặt đã làm được:

4.1.1 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 Văn La:** Hoàn thành phê duyệt chủ trương đầu tư dự án; hoàn thành đăng ký vào kế hoạch sử dụng đất năm 2024 để thực hiện BTGPMB phần còn lại; thực hiện các thủ tục để hạ ngầm đường điện 110KV; hoàn thành cấp phép môi trường; thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi GĐ1 - HTKT; trình BXD thẩm định BCNCKT GĐ 2 - Nhà ở thấp tầng; thực hiện lập BCNCKT các giai đoạn còn lại; xây dựng kế hoạch tổng thể dự án; làm việc với ngân hàng thu xếp vốn sẵn sàng khởi công dự án.
- **Dự án Nam An Khánh:** Hoàn thành nộp 593 tỷ tiền sử dụng đất bổ sung theo KL TTCP 2012 vào ngân sách nhà nước; hoàn thành lập điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án HTKT; lập kế hoạch triển khai, kế hoạch tài chính tổng thể dự án, kế hoạch QLVH khu đô thị sau khi đầu tư; lập hồ sơ, phương án điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, làm việc với cơ quan quản lý nhà nước về thời gian nộp hồ sơ để không ảnh hưởng đến các hạng mục đang triển khai tại dự án; trình cơ quan quản lý nhà nước chấp thuận chủ trương đầu tư các ô đất công trình công cộng dịch vụ còn lại; xây dựng kế hoạch và phương án giải quyết các tồn tại đối với các Chủ đầu tư cấp 2; xây dựng kế hoạch GPMB phần còn lại; triển khai thiết kế cảnh quan tổng thể; xây dựng hàng rào bảo vệ ranh giới các khu đất chưa đầu tư xây dựng; thi công những gói thầu đã ký hợp đồng với nhà thầu.
- **Dự án Nam An Khánh Mở rộng:** Trình cơ quan quản lý nhà nước điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, làm cơ sở để GPMB, điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500; phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước về việc áp dụng cơ chế đất dịch vụ cho dự án phục vụ GPMB phần còn lại; thi công hàng rào ranh giới bảo vệ quỹ đất đã GPMB và san gạt nền chống tái lấn chiếm.
- **Dự án Tiến Xuân:** Hoàn thành rà soát hiện trạng đất đai với 02 huyện, làm cơ sở để chuẩn bị công tác điều chỉnh QHCT 1/500; tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn hàng đầu thế giới để lập ý tưởng quy hoạch 1/500.
- **Dự án Hòa Hải:** Triển khai xây dựng cơ cấu, phân khúc sản phẩm; trình cơ quan quản lý nhà nước phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch 1/500.
- **Dự án Ngọc Vũng:** Hoàn thành lập báo cáo đánh giá tác động di sản; rà soát số liệu quy hoạch rừng tại dự án; hoàn thành phê duyệt nhiệm vụ QHCT 1/500.
- **Dự án Trần Hưng Đạo mở rộng và Thịnh Lang - Hoà Bình:** Triển khai các phương án để đẩy nhanh công tác bồi thường GPMB.

4.1.2 Công tác kinh doanh, dịch vụ:

- **Dự án Nam An Khánh:**
 - + Triển khai kinh doanh một số căn thấp tầng; thu vốn, bàn giao nhà cho khách hàng và trình cơ quan quản lý nhà nước cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho khách hàng mua nhà.
 - + Xây dựng kế hoạch đầu tư cảnh quan, tiện ích, PR - Marketing để chuẩn bị cho công tác kinh doanh.
 - + Xây dựng kế hoạch và phương án giải quyết tồn tại với các chủ đầu tư cấp II; kế hoạch quản lý, vận hành HTKT khu đô thị sau đầu tư.
- **Dự án khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì**
 - + Thu vốn và kinh doanh mặt bằng tầng 1 tại các khu cao tầng.
 - + Phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước thành lập BQT nhà chung cư CT4.

- **Dự án Văn La**

- + Triển khai làm việc với khách hàng cũ.
- + Tổ chức cuộc thi đặt tên thương mại cho dự án.

- **Dự án Trần Hưng Đạo mở rộng - Hòa Bình:** Xây dựng phương án kinh doanh khu đất thấp tầng còn lại.

4.1.3 Công tác tài chính:

- Làm việc với Ngân hàng để thu xếp vốn cho các dự án.
- Đánh giá lại giá trị doanh nghiệp và giá trị dự án của một số khoản đầu tư tài chính và triển khai kế hoạch thoái vốn một số khoản đầu tư tài chính. Hoàn thành thoái vốn tại ITC Thăng Long.
- Tiếp tục triển khai hỗ trợ khách hàng mua nhà và giải ngân vốn vay tại các ngân hàng.
- Xây dựng và triển khai các giải pháp tài chính tổng thể của Công ty.

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

- Hoàn thành chuyển Văn phòng công ty về 105 Chu Văn An - Hà Đông; kiện toàn, cơ cấu tổ chức và chức năng nhiệm vụ của các Phòng/Ban Công ty và các đơn vị trực thuộc; sắp xếp nhân sự các Ban, đơn vị đảm bảo ổn định bộ máy tổ chức; tập trung nâng cao năng lực hoạt động, kịp thời đáp ứng kế hoạch phát triển Công ty trong thời kỳ mới.
- Triển khai kế hoạch đổi tên Công ty để xây dựng một thương hiệu mới, một bộ mặt mới trên thị trường Việt Nam và Quốc tế.
- Tăng cường công tác quản trị doanh nghiệp đáp ứng yêu cầu hoạt động theo mô hình sở hữu mới, rà soát điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định, nội quy, quy chế nội bộ của Công ty nhằm tạo hành lang pháp lý thống nhất, minh bạch để áp dụng trong toàn Tổ hợp.
- Nâng cao trách nhiệm và sự phối hợp trong triển khai các hoạt động SXKD của Công ty giữa các Phòng/Ban chức năng, đơn vị, đảm bảo sự hỗ trợ, tương tác trong các hoạt động, đồng thời sử dụng tối đa lợi thế các nguồn lực của Công ty mẹ và các Công ty con.

4.2 Một số hạn chế:

+ Việc cân đối dòng tiền còn khó khăn, 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);

+ Công tác thu hồi công nợ còn chưa triệt để;

+ Tại ngày 31/12/2023 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 4.641 tỷ đồng); chỉ tiêu hàng tồn kho tại ngày 31/12/2022 là 3.886 tỷ đồng, tăng 755 tỷ so với đầu năm;

+ Các chỉ tiêu kinh tế thực hiện trong năm 2023 tăng trưởng theo hướng tích cực so với 2022 trên cả 4 chỉ tiêu chính là khả năng thanh toán tăng, quản lý nợ giảm, khả năng sinh lời và năng lực hoạt động đều tăng. Tuy nhiên, nếu xét so với một số đơn vị cùng

39946
G TY
PHẦN
HẬT TR
HỊ VÀ
NGHI
G ĐÀ
HỒ HA

ngành thì Công ty đạt tỷ lệ chưa cao, 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 2024, 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;
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 2024 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 2024 của Công ty.

VI. Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024

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 2024 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 2024 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 2023 và Kế hoạch hoạt động năm 2024./.

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