

Số: 04/BC-CT-BKS

Hòa Bình, ngày 02 tháng 12 năm 2023

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY**  
(Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 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, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, Ban kiểm soát Công ty cổ phần SUDICO Hòa Bình báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 kết quả hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2022, cụ thể như sau:

**I. Hoạt động của Ban kiểm soát:**

Năm 2022, Ban kiểm soát đã tiến hành triển khai hoạt động theo đúng chức năng, nhiệm vụ được quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty. Ban kiểm soát đã lập kế hoạch, xây dựng chương trình công tác và phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên; triển khai kiểm tra, giám sát thường xuyên mọi hoạt động của Công ty, cụ thể:

- Giám sát việc chấp hành Điều lệ tổ chức hoạt động, tình hình thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; Kiểm tra các tờ trình của Tổng giám đốc, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị.
- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022.
- 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 sản xuất kinh doanh và báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst&Young Việt Nam.
- Tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị theo giấy mời, đồng thời có ý kiến về các vấn đề Ban kiểm soát quan tâm.

**II. Đánh giá tình hình hoạt động của Công ty năm 2022:**

Trên cơ sở thông tin, tài liệu của Công ty cung cấp, 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 tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022:**

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022 điều chỉnh	Thực hiện năm 2022	
			Thực hiện	Tỷ lệ (%) HTKH
1	Hoạt động đầu tư	39.659	29.661	75%
2	Tổng giá trị SXKD	17.123	17.123	100%
3	Tổng doanh thu	20.808	20.551	98,7%
4	Lợi nhuận trước thuế	2.700	2.607	96,5%

Ghi chú: Doanh thu thuần và Doanh thu tài chính

## 2. Báo cáo tài chính năm 2022:

Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. Ban kiểm soát cho rằng, Báo cáo tài chính của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, kết quả kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, 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.

- Một số chỉ tiêu chủ yếu trên báo cáo tài chính năm 2022:

*ĐVT: Triệu đồng*

TT	Nội dung	31/12/2022	31/12/2021
	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>176.364</b>	<b>209.160</b>
<b>A</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>133.964</b>	<b>172.134</b>
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	49.902	84.970
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	5.775	3.000
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	20.097	16.082
4	Hàng tồn kho	56.895	65.002
5	Tài sản ngắn hạn khác	1.295	3.080
<b>B</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>42.400</b>	<b>37.026</b>
1	Tài sản cố định	976	1.078
2	Tài sản dở dang dài hạn	41.424	35.948
	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>176.364</b>	<b>209.160</b>
<b>A</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>46.002</b>	<b>77.279</b>
1	Nợ ngắn hạn	45.442	76.819
2	Nợ dài hạn	560	460
<b>B</b>	<b>Nguồn vốn chủ sở hữu</b>	<b>130.362</b>	<b>131.881</b>
1	Vốn chủ sở hữu	130.362	131.881

## 3. Một số nhiệm vụ chính đã triển khai trong năm 2022:

### 3.1. Dự án Mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo:

- **Pháp lý đầu tư:**
  - Hoàn thành điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án (Quyết định số 68/QĐ-UBND ngày 23/8/2022 của UBND tỉnh Hòa Bình).
  - Hoàn thành thông qua điều chỉnh DADT tại Nghị quyết số 75/NQ-HĐQT ngày 25/10/2022 của Hội đồng quản trị SUDICO.
  - Hoàn thành phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư theo Nghị quyết số 10/NQ-CT-HĐQT ngày 24/11/2022 của Hội đồng quản trị SUDICO Hòa Bình.
- **Công tác giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại của dự án:**

- Phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hòa Bình cùng chính quyền địa phương thực hiện các thủ tục bồi thường, hỗ trợ GPMB của dự án theo kế hoạch thu hồi đất số 3213/KH-UBND ngày 7/9/2022 của UBND thành phố Hòa Bình.
- \* Đối với diện tích đất nông nghiệp:
  - Phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hòa Bình hoàn thành kiểm đếm 60/81 hộ dân.
  - Phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hòa Bình; UBND phường Quỳnh Lâm xác định nguồn gốc đất, hiện trạng trồng cây không đúng mục đích trên đất nông nghiệp, thời gian hình thành tài sản trên đất...
  - Phối hợp với UBND phường Quỳnh Lâm, tổ chức hội nghị tuyên truyền, vận động đối với các dân còn lại chưa thực hiện kiểm đếm cây cối, hoa màu và tài sản trên đất.
- \* Đối với diện tích đất ở:
  - Ngày 03/11/2022, SUDICO Hòa Bình đã có công văn số 99/CV-CT-ĐT&TT gửi UBND tỉnh Hòa Bình về việc tháo gỡ vướng mắc GPMB và tái định cư. Đến ngày 11/11/2022, UBND tỉnh Hòa Bình ban hành văn bản số 9718/UBND-KTN về việc tháo gỡ vướng mắc công tác GPMB và bố trí tái định cư, theo đó UBND tỉnh giao UBND thành phố Hòa Bình lập, xây dựng phương án tháo gỡ vướng mắc công tác GPMB và bố trí tái định cư dự án.
  - Ngày 20/12/2022, UBND thành phố Hòa Bình ban hành văn bản số 4747/UBND-TNMT về vị trí tái định đối với các hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án Mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo. Theo nội dung văn bản vị trí tái định cư thuộc dự án Khu dân cư nông thôn và tái định cư tại tổ dân phố Miêu, phường Trung Minh, thành phố Hòa Bình.
- **Công tác thi công, nghiệm thu:**
  - Hoàn thành nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng công trình HTKT giai đoạn I; Giai đoạn II của dự án;
  - Kiểm tra công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch của dự án.
- **Công tác thanh tra, kiểm toán:**
  - Hoàn thành kết luận thanh tra theo thông báo số 10/KL-TTr ngày 11/3/2022 của Thanh tra tỉnh Hòa Bình.
  - Hoàn thành thông báo kết luận về việc giao đất, cho thuê đất và xác định giá đất dự án số 402/TB-KTNN ngày 01/7/2022 của Kiểm toán nhà nước.
  - Làm việc với Sở Tài Nguyên và Môi trường theo nội dung văn bản số 2852/STNMT&QLĐĐ ngày 28/7/2022 về việc phối hợp thực hiện các kiến nghị của Kiểm toán nhà nước.
  - Ngày 19/8/2022, SUDICO Hòa Bình đã báo cáo Sở Xây dựng việc triển khai thực hiện thông báo kết quả của kiểm toán tại báo cáo số 68/BC-CT-QLKT theo nội dung văn bản số 2685/SXD-QLN&TTBĐS ngày 29/7/2022 của Sở Xây dựng.
  - Ngày 30/9/2022, SUDICO Hòa Bình đã báo cáo Sở Xây dựng việc rà soát, khắc phục những tồn tại và hạn chế theo thông báo của KTNN tại báo cáo số 86/BC-

CT-QLKT theo nội dung văn bản số 3215/SXD-QHKT ngày 12/9/2022 của Sở Xây dựng.

- Ngày 9/11/2022, SUDICO Hòa Bình đã báo cáo Sở Xây dựng Hòa Bình về việc tiếp tục thực hiện thông báo kết luận của Kiểm toán nhà nước (lần 2) tại báo cáo số 102/BC-CT-QLKT theo nội dung văn bản số 3759/SXD-QLN&TTBĐS ngày 24/10/2022 của Sở Xây dựng Hòa Bình.
- Ngày 25/11/2022, SUDICO Hòa Bình đã báo cáo Sở Xây dựng Hòa Bình về việc khẩn trương thực hiện các nội dung và báo cáo thực hiện các kết luận của Kiểm toán nhà nước tại báo cáo số 107/BC-CT-TCKT theo nội dung văn bản số 4143/SXD-PTĐT&HTKT ngày 22/11/2022 của Sở Xây dựng.
- Hoàn thành báo cáo gửi Sở Xây dựng Hòa Bình về việc tiếp tục thực hiện rà soát, khắc phục những tồn tại và hạn chế theo kết luận của Kiểm toán nhà nước (lần 2) theo văn bản số 4302/SXD-QHKT ngày 02/12/2022 của Sở Xây dựng Hòa Bình.

- **Công tác nộp tiền sử dụng đất theo kiến nghị của KTNN:**

- Hoàn thành nộp 50% tiền sử dụng đất giai đoạn II theo kiến nghị của KTNN và tại văn bản số 4958/TB-CTHBI ngày 04/11/2022 của Cục thuế tỉnh Hòa Bình.

- **Công tác kinh doanh:**

- Hoàn thành kinh doanh và thu hồi vốn giai đoạn II.
- Khảo sát thị trường, cập nhật thông tin xây dựng phương án kinh doanh khu LK8.

- **Công tác khác**

Làm việc với đoàn kiểm tra hoàn thành ký biên bản thuế năm 2021 theo Quyết định số 4662/QĐ-CTHBI ngày 11/10/2022 của Cục thuế tỉnh Hòa Bình; Hoàn thành thực hiện khắc phục tồn tại theo kiến nghị.

### **3.2. Dự án khu dân cư Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình:**

- **Thủ tục pháp lý :**

Hoàn thành gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng đầu tư dự án (theo Văn bản số 470/UBND-KTTH ngày 30/3/2022 của UBND tỉnh Hòa Bình). Ký kết Phụ lục hợp đồng thực hiện dự án.

- **Công tác bồi thường GPMB:**

- \* **Đối với đất nông nghiệp :**

- Hoàn thành Quyết định thu hồi đất để thực hiện dự án; Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất - Đợt 2 (Quyết định số 979/QĐ-UBND và Quyết định số 980/QĐ-UBND ngày 04/3/2022 của UBND thành phố Hòa Bình);
- Phối hợp Ban thực hiện cưỡng chế thành phố Hòa Bình hoàn thành kiểm đếm bắt buộc đối với 07 hộ dân đất nông nghiệp theo Quyết định số 1026/QĐ-UBND Ngày 14/3/2022 UBND thành phố Hòa Bình;
- Phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hòa Bình tổ chức buổi họp trả lời công khai phương án bồi thường GPMB đợt 3 theo (Giấy mời số 361/GM-TTPTQĐ ngày 11/7/2022);
- Phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hòa Bình và các ban, ngành, đoàn thể tổ chức cuộc họp thẩm tra, xác nhận tính pháp lý về nguồn gốc, thời gian hình thành tài sản của các hộ dân trong phạm vi dự án (Giấy mời số 62/GM-UBND ngày 9/8/2022 của UBND phường Thịnh Lang);

- Hoàn thành Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án đợt 3 (Quyết định số 5008/QĐ-UBND và Quyết định số 5009/QĐ-UBND ngày 14/10/2022 của UBND thành phố Hòa Bình);
- Phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hòa Bình; UBND phường Thịnh Lang hoàn thành niêm yết công khai Quyết định thu hồi đất và Quyết định phê duyệt phương án bồi thường GPMB đợt 3;
- Chuyển kinh phí bồi thường GPMB đợt 3 vào TK của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hòa Bình theo công văn số 905/TTPTQĐ ngày 21/10/2022;
- Phối hợp tổ chức chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ GPMB đợt 3 theo Giấy mời số 594/GM-TTPTQĐ ngày 24/10/2022 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Hòa Bình; Vận động, tuyên truyền các hộ dân nhận tiền bồi thường, hỗ trợ GPMB đợt 3;
- Báo cáo SUDICO tình hình thực hiện và những khó khăn, vướng mắc trong công tác GPMB, đề xuất biện pháp tháo gỡ nhằm đẩy nhanh tiến độ GPMB.

### **3.3. Công tác tìm kiếm thông tin, phát triển dự án mới:**

Làm việc với các Sở, Ban, Ngành và chính quyền địa phương để khảo sát, thu thập thông tin về các dự án trên địa bàn Tỉnh, tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới trên địa bàn Thành phố và các huyện lân cận...

**Bên cạnh những việc đã hoàn thành, còn những việc Công ty chưa đạt được theo kế hoạch đề ra năm 2022:**

- Phần diện tích còn lại của dự án Mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo (khoảng 3,326ha) do vướng mắc trong công tác GPMB của cơ quan quản lý của Nhà nước nên chủ đầu tư chưa được giao đất để thực hiện đầu tư;
- Khu đất LK8 thuộc dự án Mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo chưa thực hiện kinh doanh do trong năm 2022, thị trường bất động sản nói chung và thị trường bất động sản thành phố Hòa Bình nói riêng kém sôi động, mức thanh khoản đối với hầu hết các dự án đang có dấu hiệu chậm dần, số lượng giao dịch và thanh khoản thấp, giá giao dịch giảm; Dự án đấu giá quyền sử dụng đất tại tổ 5 phường Quỳnh Lâm, thành phố Hòa Bình (đối diện khu LK8) không có nhà đầu tư tham gia cũng là một trong những khó khăn nhất định ảnh hưởng đến việc kinh doanh.
- Dự án Khu dân cư Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình do phần lớn các hộ dân không đồng ý nhận tiền bồi thường GPMB làm ảnh hưởng đến tiến độ GPMB, giao đất, tính, nộp tiền sử dụng đất làm ảnh hưởng đến kế hoạch SXKD và đầu tư năm 2022;
- Nguồn vốn còn hạn chế, chưa đáp ứng được nhu cầu vốn phục vụ triển khai dự án làm ảnh hưởng đến hoạt động SXKD.

## **4. Đánh giá hoạt động của HĐQT, Tổng giám đốc và cán bộ quản lý:**

### **4.1. Hoạt động của Hội đồng quản trị:**

Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết/Quyết định. Trong năm 2022, Hội đồng quản trị 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:

*Am*

- Chỉ đạo, giám sát việc triển khai Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên SUDICO năm 2022;
- Giám sát việc triển khai, thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT;
- Giám sát việc triển khai Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022, tiến độ thực hiện đầu tư dự án do Công ty làm chủ đầu tư;
- Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị ban hành về các lĩnh vực hoạt động của Công ty linh hoạt phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty;
- Thường xuyên chỉ đạo, kiểm tra và nắm bắt tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty, nghe Tổng giám đốc điều hành báo cáo kết quả SXKD từng quý và đưa ra hướng giải quyết kịp thời các vấn đề phát sinh;
- 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 Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông đã phản ánh đúng thực tế của công tác quản lý Hội đồng quản trị.

#### **4.2. Hoạt động của Ban Tổng giám đốc:**

Trong quá trình điều hành hoạt động SXKD và đầu tư, 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 thẩm 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.
- Trên cơ sở phân tích, đánh giá các chỉ tiêu Kế hoạch SXKD trong năm 2022 (sau khi đã điều chỉnh kế hoạch) và việc triển khai thực hiện các mục tiêu trọng điểm. Ban Tổng giám đốc đã hoàn thành một số chỉ tiêu chủ yếu trong kế hoạch sản xuất kinh doanh, các định hướng hoạt động của Công ty trong năm 2022.
- Ban Tổng giám đốc đã chủ động trong công tác điều hành Công ty, cũng như đề xuất các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị thông qua.

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

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... Mỗi quan hệ phối hợp giữa HĐQT, 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 đầy đủ, kịp thời.

Các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc được ban hành kịp thời và gửi cho Ban kiểm soát và các bộ phận liên quan.

#### **IV. Một số kiến nghị:**

*Handwritten signature*

1. Tiếp tục thực hiện rà soát, hoàn thiện và sớm ban hành các quy định, quy chế quản lý nội bộ của Công ty phù hợp với pháp luật hiện hành và tình hình thực tế của Công ty;
2. Thường xuyên kiểm tra, rà soát để công tác lập Báo cáo kế hoạch SXKD, Kế hoạch tài chính phù hợp và sát với thực tế;
3. Tiếp tục tăng cường công tác quản trị doanh nghiệp, hàng quý tổ chức đánh giá các hoạt động kinh tế - xã hội, xác định rõ nguyên nhân không hoàn thành kế hoạch từng công việc từ đó có phương hướng khắc phục cụ thể.

V. **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 dự kiến kế hoạch hoạt động năm 2023 như sau:

1. Giám sát hoạt động quản lý và điều hành Công ty của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc.
2. Giám sát việc chấp hành Điều lệ, Nghị quyết ĐHĐCĐ/HĐQT, Quyết định, Quy chế của Công ty.
3. Thẩm định Báo cáo tài chính bán niên, 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, quản lý dòng tiền, công tác kiểm kê và thực hiện các quy định về định mức.
6. 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 (b/c);
- TV HĐQT, TGD, TV BKS;
- Lưu: BKS.

**T/M BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**

  
**Nguyễn Minh Sơn**

