

Số: 02 / BKS18

Tp HCM, ngày 30 tháng 5 năm 2019



## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG BAN KIỂM SOÁT 2018

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

- C/c điều lệ Công ty cổ phần Phát triển Sản xuất Thương mại Sài Gòn.
- C/c nghị quyết đại hội cổ đông thường niên 2018
- C/c các biên bản họp HĐQT trong năm 2018
- C/c Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31-12-2018 do công ty TNHH-DV tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt (AASCN) thực hiện.

Ban Kiểm soát báo cáo phục vụ Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên 2019 của Công ty cổ phần Phát triển sản xuất thương mại Sài Gòn (SADACO), gồm các nội dung:

### I. Thực hiện kế hoạch kinh doanh

Chỉ tiêu	Theo nghị quyết	Thực hiện	VNĐ tỉ lệ
1. Tổng doanh thu	490.000.000.000	440.076.740.144	89,81 %
2. Lợi nhuận trước thuế	3.500.000.000	1.283.320.425	36,66 %

### Nhân định:

#### **1. Doanh thu**

Doanh thu 2018 đạt 89,81%.

Nguyên nhân: Chậm dứt hoạt động Phòng Giao dịch của Vietinbank tại 200 Bis Lý chính Thắng, Quận 3 và Khách sạn tại 635 Nguyễn Trãi, Quận 5 theo Nghị quyết 9.3 của ĐHCĐ ngày 30/6/2017 ủy quyền cho HĐQT để phát triển những dự án đảm bảo lợi ích ổn định.

#### **2. Lợi nhuận trước thuế.**

Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động sản xuất kinh doanh 2018 là 1.283.320.425 VNĐ, đạt tỉ lệ 36,66 % so với nghị quyết đề ra.

#### **2.1 Nguyên nhân khách quan:**

- Nguồn thu từ Khách sạn SADACO - 635 Nguyễn Trãi - Q.5 - TpHCM và hoạt động của Phòng Giao dịch của Vietinbank tại 200 Bis Lý chính Thắng, Q. 3 Tp HCM đã chậm dứt theo Nghị quyết 9.3 của ĐHCĐ ngày 30/6/2017 ủy quyền cho HĐQT để phát triển những dự án đảm bảo lợi ích ổn định. Dự án đang trong quá trình triển khai. Các Dự án trên đang trong quá trình triển khai chưa có doanh thu và lợi nhuận.

- Tiền thuê đất tại 200 Bis Lý Chính Thắng đã điều chỉnh 1.702.448.000.000, chênh lệch tăng thêm 798.002.500/năm

**Nhận xét và đánh giá:**

*Khi đã có chủ trương và nghị quyết của Đại hội Cổ đông từ 2017, 2018, Ban điều hành nên điều chỉnh Kế hoạch để phù hợp điều kiện thực tế phát sinh. Cũng vậy, chu kỳ điều chỉnh giá nhà đất đã được ban hành, cần lưu tâm để dự toán khi xây dựng kế hoạch SXKD, tránh việc chỉ tiêu lợi nhuận bị ảnh hưởng.*

**2.2. Nguyên nhân chủ quan.**

Chưa đánh giá hết những biến chuyển trong hoạt động kinh doanh khi đã manh nha những khó khăn trong những tháng cuối 2018 tại thị trường Hoa Kỳ, dẫn đến doanh thu và lợi nhuận sụt giảm của công ty con SADACO Tas.

**II. Những vấn đề cần lưu tâm.**

**1. Bảo hiểm.**

Hiện nay vấn đề bảo hiểm cháy nổ trong lãnh vực chế biến Lâm sản đang rất căng thẳng, khó mua, đề nghị BĐH cân nhắc để bảo đảm tài sản trước nguy cơ này.

**2. Quyết toán thuế.**

Cơ quan thuế đã kiểm tra đến năm 2015 và đã lên kế hoạch kiểm tra từ 2016 - 2018. Đề nghị BĐH quan tâm để tránh rủi ro truy thu thuế làm ảnh hưởng chỉ tiêu lợi nhuận.

Thuế GTGT đã được hoàn đến 31/7/ 2018.

Thuế GTGT còn được khấu trừ đến 31/12/2018 : 8.363.147.802 VNĐ.

**3. Lành mạnh hóa tài chính.**

- Đối với các khoản công nợ kéo dài trên 03 năm, đã trích dự phòng... Ban điều hành cần có biên bản làm việc, giải pháp thích hợp để thu hồi, xử lý, các khoản đã tồn đọng từ nhiều năm.

- Lập thủ tục để chấm dứt các đơn vị không còn hoạt động.

**III. Các dự án.**

**1. Dự án văn phòng 200Bis Lý Chính Thắng, Quận 3**

**1.1. Hình thức hợp tác :**

- SADACO và Capella đã ký kết các hợp đồng hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu phức hợp “Văn phòng làm việc, trung tâm Hội nghị tiệc cưới, khách sạn, nhà hàng, trung tâm thương mại, giải trí...”

- Thời gian hợp tác xây dựng và khai thác: 30 năm

- Hình thức hợp tác: Hai bên thành lập pháp nhân dưới hình thức Công ty Cổ phần

**1.2. Tiến độ triển khai :**

- SADACO và Capella đã ký hợp đồng hợp tác, thành lập pháp nhân mới là Công ty Cổ phần SALA.

- SADACO đã ký hợp đồng với Cty CP SALA, thuê tài sản số: 16/2018/HĐTTS/SDC-CPL ngày 06/04/2018.

699  
T  
PHẢI  
TRIEU  
HƯƠNG  
GON  
HỒ C

- Hai bên đang phối hợp triển khai hồ sơ pháp lý, xin Giấy phép xây dựng cho dự án.

## **2. Dự án khách sạn số 635 Nguyễn Trãi, phường 11, Quận 5**

### **2.1. Hình thức hợp tác :**

- SADACO và Capella hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Khu phức hợp “Văn phòng làm việc, trung tâm Hội nghị tiệc cưới, khách sạn, nhà hàng, trung tâm thương mại, giải trí...”
- Thời gian hợp tác xây dựng và khai thác : 25 năm .
- Hình thức hợp tác: SADACO cho Capella thuê toàn bộ tòa nhà khách sạn để tiếp tục kinh doanh hoặc đầu tư xây dựng dự án Khu phức hợp “văn phòng làm việc, trung tâm Hội nghị tiệc cưới, khách sạn, nhà hàng, trung tâm thương mại, giải trí...”

### **2.2. Tiến độ thực hiện :**

- SADACO và Capella đã ký hợp đồng thuê tài sản số:14/2018/HĐTTS/SDC-CPL ngày 26/04/2018
- SADACO đã bàn giao khách sạn cho Capella tháng 05/2018
- Hiện nay Capella đang làm hồ sơ xin GPXD để triển khai xây dựng dự án

## **3. Dự án Khu Nhà ở SADACO tại Bà Rịa Vũng Tàu**

### **3.1. Hình thức hợp tác :**

- Dự án Khu Nhà SADACO được UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu chấp thuận chủ trương đầu tư và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 .
- SADACO thành lập công ty TNHH MTV SADACO Mỹ Xuân góp vốn điều lệ bằng quyền sử dụng đất dự án để triển khai và chuyển nhượng vốn công ty TNHH SADACO Mỹ Xuân cho đối tác.

### **3.2. Tiến độ thực hiện :**

- Ngày 15/10/2018: SADACO đã ký hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng vốn cho đối tác là công ty Ngô Đức số: 28/2018/HĐNT với trị giá chuyển nhượng là 78 tỷ đồng
- Ngày 14/2/2019: SADACO đã thành lập Cty TNHH MTV SADACO Mỹ Xuân vốn điều lệ là 36.300.000.000đ, góp vốn bằng quyền sử dụng đất.
- Dự án đã thẩm duyệt PCCC, thỏa thuận đấu nối hạ tầng giao thông, thỏa thuận đấu nối hệ thống cấp nước, thỏa thuận đấu nối cấp điện, thẩm định tác động môi trường, thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất dự án
- Công ty Ngô Đức đã thuê Công ty Tư Vấn Thiết Kế Miền Đông thiết kế hạ tầng, mẫu nhà xin giấy phép xây dựng, và xin chủ trương phân lô bán nền.
- Hai bên đang phối hợp đẩy nhanh hoàn thiện giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật, làm thủ tục thay đổi tên chủ đầu tư sang công ty TNHH MTV Sadaco Mỹ Xuân.

## **4. Dự án SADACO Daknong**

### **4.1. Hình thức hợp tác**

- Theo nghị quyết ĐHCĐ, chủ động tổ chức thực hiện hoặc góp vốn liên kết, liên doanh dưới nhiều hình thức một cách linh hoạt để tiếp tục triển khai dự án trên cơ sở chuyên nghiệp hóa năng lực giữa các đối tác nhằm phát huy hiệu quả tối đa các dự án .



- Công ty SADACO và đối tác dự kiến cùng hợp tác đầu tư khai thác kinh doanh dự án SADACO Đắk Nông theo quy định pháp luật, trên nguyên tắc Công ty Ngô Đức ứng toàn bộ chi phí triển khai xây dựng dự án.
- Hai bên sẽ phối hợp làm việc với các sở ban ngành của tỉnh Đắk Nông để gia hạn chứng nhận đầu tư, xin giấy phép xây dựng điều chỉnh dự án...theo đề nghị của đối tác hợp tác.

#### **4.2. Tiến độ thực hiện:**

- Ngày 22/05/2018, Sở KH & ĐT phối hợp với sở Xây Dựng, TNMT, NN&PTNT, Công Thương, UBND huyện Dakr'lap kiểm tra thực địa dự án, kết luận: Dự án SADACO chậm tiến độ thực hiện, chậm đưa đất vào sử dụng
- Ngày 24/05/2018 Công ty có văn bản gửi sở KH &ĐT, UBND tỉnh trình bày những khó khăn vướng mắc và đề nghị được giãn tiến độ đầu tư dự án
- Ngày 18/07/2018 UBND tỉnh có văn bản số 3475/UBND-KTKH về việc xử lý tháo gỡ khó khăn vướng mắc các dự án đầu tư đã chấp thuận giãn tiến độ dự án SADACO và cam kết thời gian hoàn thành theo tờ trình của sở KH &ĐT
- Ngày 14/08/2018, sở KH & ĐT có Quyết định số 73/QĐ-SKH về việc chấp thuận đề nghị giãn tiến độ đầu tư dự án SADACO Đắk Nông của công ty SADACO. Thời gian xây dựng cơ bản năm 2018- 2019.
- Hiện nay Công ty và đối tác hợp tác đang làm thủ tục xin điều chỉnh dự án (các hạng mục xây dựng) để phù hợp với tình hình kinh tế tại địa bàn.

#### **5. Dự án Cụm chế biến gỗ tập trung:**

- Hiện nay vẫn đang tìm kiếm mặt bằng phù hợp, lập dự án đầu tư xây dựng cụm chế biến gỗ tập trung trên cơ sở hợp nhất, di dời các đơn vị sản xuất nhằm chuyển đổi công năng mặt bằng có hiệu quả cao hơn trình HĐQT phê duyệt.

### **III. Đánh giá công tác quản trị và điều hành của HĐQT và Ban điều hành.**

1. Ban Kiểm soát nhận định hoạt động SXKD chưa phát hiện dấu hiệu bất thường. Ban Kiểm soát chưa nhận đơn thư kiến nghị hoặc đề xuất của cổ đông đề nghị kiểm tra, xác minh các vấn đề liên quan đến quản lý, điều hành công ty.

2. HĐQT đã định hướng trong chiến lược phát triển lâu dài sản xuất kinh doanh của công ty, thể hiện đúng, đủ chức năng và thẩm quyền theo luật Doanh nghiệp và Điều lệ Cty.

Trong năm, HĐQT tổ chức các phiên họp theo phương thức trực tiếp với sự tham dự của thành viên BKS. HĐQT đã có các quyết định mang tính định hướng chiến lược trong các vấn đề đầu tư, phát triển SXKD. Phiên họp có thư ký, được thể hiện dưới hình thức biên bản. Vấn đề quan trọng thể hiện bằng văn bản nghị quyết.

Trưởng ban Kiểm soát tham dự tất cả các buổi họp của HĐQT.

3. Ban điều hành đã thực hiện các báo cáo tài chính định kỳ đúng thời hạn cũng như nghiêm túc thực hiện quyết nghị của ĐHCĐ và HĐQT.

### **IV Kiểm toán Báo cáo tài chính.**

Công ty thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hàng năm.

Năm 2018, Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất bởi Công ty TNHH Nam Việt (AASCN)

Ban Kiểm soát nhất trí với các đánh giá của Cty AASCN về Báo cáo tài chính niên độ 2018 của Công ty CP SADACO vào ngày 31-12-2018.

**V. Hoạt động của Ban Kiểm soát.**

Trưởng ban Kiểm soát hoạt động với chức năng chuyên trách. Đã tham dự trong các phiên Giao ban của Ban điều hành để nắm bắt các tình hình diễn biến SXKD cũng như tuân thủ Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Cty.

Ban Kiểm soát cũng họp thường kỳ 02 lần/ năm theo qui định vào ngày 06/11/2018 và 25/3/2019, lựa chọn đơn vị kiểm toán, đánh giá hoạt động đơn vị, không kể thường xuyên trao đổi công việc qua mạng.

Trong năm 2018, Ban Kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với các thành viên HĐQT và Ban điều hành, được tạo mọi điều kiện thuận lợi để theo dõi và giám sát việc thực hiện và tuân thủ nghị quyết ĐHCĐ và các quyết nghị của HĐQT.

Trân trọng

**T.M BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**TRẦN VINH HUY**

*Nơi gửi :*

- Các thành viên BKS
- HĐQT Cty SADACO
- Lưu.

