

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2013**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT**  
**TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG**  
**NGHIỆP SÔNG ĐÀ**



## SƠ LƯỢC VỀ CÔNG TY SUDICO

Tên tiếng Việt:	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ
Tên tiếng Anh:	SongDa Urban & Industrial Zone Investment and Development Joint-Stock Company
Tên viết tắt:	SUDICO
Địa chỉ:	Tầng 15, 16, 17, 18, Toà nhà HH3, KĐT Mỹ Đình, Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội
Điện thoại:	04-3768.4505
Fax:	04-3768.4029
Email:	info@sudicosd.com
Website:	<a href="http://www.sudicosd.com.vn">http://www.sudicosd.com.vn</a>
Giấy phép đăng ký kinh doanh:	số 0101399461 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 08 ngày 24 tháng 8 năm 2012
Vốn điều lệ:	1.000.000.000.000 VNĐ (Một nghìn tỷ đồng)
Mã chứng khoán:	SJS - Niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh (HOSE)

## THÔNGIỆP

### TỪ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

*Sudico cam kết huy động toàn diện mọi nguồn lực vật chất, tinh thần để đầu tư cung cấp các sản phẩm công trình nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch đảm bảo chất lượng, đáp ứng tốt nhất nhu cầu sử dụng, phù hợp với yêu cầu cải thiện nâng cao cảnh quan kiến trúc Đô thị và môi trường sống, môi trường làm việc cho cộng đồng và xã hội.*

*Kính thưa các Quý vị cổ đông*

Thay mặt Hội đồng quản trị Công ty Sudico tôi xin gửi tới các Quý vị cổ đông và gia đình lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Năm 2013 tình hình kinh tế xã hội trong nước vẫn còn gặp nhiều thách thức khó khăn. Tuy nhiên tập thể CBCNV Công ty đã có nhiều cố gắng, khắc phục các khó khăn từng bước ổn định thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh.

Bước sang năm 2014, mục tiêu của SUDICO là: Tập trung triển khai đầu tư, kinh doanh các dự án do Công ty làm chủ đầu tư đảm bảo đạt hiệu quả cao nhất. Phát huy các thế mạnh sẵn có về tài chính, kinh nghiệm quản lý, kinh doanh khai thác các dự án đô thị, tiềm năng các dự án đã và đang được Công ty thực hiện đầu tư để hợp tác, liên danh, liên kết với các doanh nghiệp trong và ngoài nước nhằm đẩy nhanh tiến độ và gia tăng lợi nhuận thông qua các sản phẩm độc đáo và khác biệt. Tiếp tục theo đuổi định hướng chiến lược cho hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh; Phát huy và động viên cao độ mọi nguồn lực để nâng cao năng lực cạnh tranh. Trên cơ sở đó xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014 và các năm tiếp theo phù hợp, đảm bảo thực hiện có hiệu quả. Trong năm 2014, HĐQT sẽ thực hiện nghiêm túc và cẩn trọng nhiệm vụ quản trị nhằm mang lại hiệu quả và lợi ích cao nhất cho Công ty và các cổ đông.

Thay mặt Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc điều hành và toàn thể cán bộ nhân viên SUDICO, tôi chân thành bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới các Quý vị cổ đông, các Ban, Ngành hữu quan, các đối tác trong và ngoài nước, đặc biệt xin cảm ơn những nỗ lực lớn lao của tập thể cán bộ nhân viên SUDICO đã có nhiều đóng góp quan trọng cho sự phát triển của SUDICO trong những năm qua.

SUDICO luôn mong muốn tiếp tục nhận được sự tin tưởng, hỗ trợ, cộng tác, đóng góp ý kiến quý báu của Quý vị để góp sức cho Công ty đạt được các chỉ tiêu kế hoạch đề ra, nhằm tăng trưởng bền vững và mang lại những quyền lợi cao nhất cho chính cổ đông, Công ty và cán bộ công nhân viên SUDICO.

*“SUDICO là niềm tin và sự tự hào của các cổ đông”*

Xin trân trọng cảm ơn!

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Chủ tịch**

**Hồ Sỹ Hùng**

## LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

- + Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà sau đây gọi tắt là “Công ty” được thành lập theo Quyết định số 946/QĐ-BXD ngày 08 tháng 07 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc chuyển Công ty Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà là doanh nghiệp nhà nước thuộc Tổng công ty Sông Đà thành Công ty cổ phần hoạt động theo Luật Doanh nghiệp và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103002731 ngày 08 tháng 08 năm 2003.
- + Trong quá trình hoạt động Công ty đã có tám (08) lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh về việc tăng vốn điều lệ, thay đổi trụ sở hoạt động và người đại diện theo pháp luật.
- + Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101399461 thay đổi lần thứ 08 ngày 24/08/2012 là 1.000.000.000.000 đồng (Một nghìn tỷ đồng chẵn).

## CÁC MỐC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG CỦA SUDICO

Ngày 20 tháng 9 năm 2001:	Thành lập Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà, thành viên của Tổng Công ty Sông Đà.
Năm 2003:	- Chuyển đổi thành Công ty Cổ phần; - Thành lập: Ban quản lý các dự án Đô thị khu vực Hà Nội; Ban quản lý các dự án Quảng Ninh; Ban quản lý các dự án Hà Tây;
Năm 2004:	- Thành lập: Chi nhánh Miền Nam; - Thành lập Ban quản lý các dự án Hoà Bình;
Năm 2006:	- Niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh;
Năm 2007:	- Hoàn thành 2 đợt tăng vốn điều lệ từ 50 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng vào tháng 1/2007 và tiếp tục tăng lên 400 tỷ đồng vào tháng 8/2007 - Thành lập: Công ty TNHH MTV Sudico Tiên Xuân Công ty CP Dịch vụ Sudico Công ty CP Tư vấn Sudico
Năm 2008:	- Thành lập Công ty TNHH MTV Sudico An Khánh
Năm 2009:	- Hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 400 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng vào tháng 12 năm 2009;

**Các đơn vị trực thuộc**

- Ban quản lý các dự án đô thị khu vực Hà Nội
- Chi nhánh An Khánh - Công ty CP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà
- Sàn giao dịch Bất động sản SUDICO
- Chi nhánh Hạ Long - Công ty CP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà
- Chi nhánh Miền Trung - Công ty CP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà

**Các Công ty con**

- Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân
- Công ty Cổ phần SUDICO An Khánh
- Công ty Cổ phần dịch vụ SUDICO
- Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình
- Công ty Cổ phần SUDICO Miền Trung
- Công ty Cổ phần SUDICO Miền Nam
- Công ty Cổ phần SUDICO Hạ Long
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư phát triển SUDICO

## Tầm nhìn

Sản phẩm mang tính độc đáo, khác biệt, đậm đà bản sắc dân tộc, thân thiện với môi trường tự nhiên và đầy đủ tiện ích trong mỗi khu đô thị.

## Sứ mệnh

Tối đa hóa lợi ích của nhà đầu tư, cổ đông và khách hàng để tạo giá trị gia tăng chung cho Công ty và xã hội...

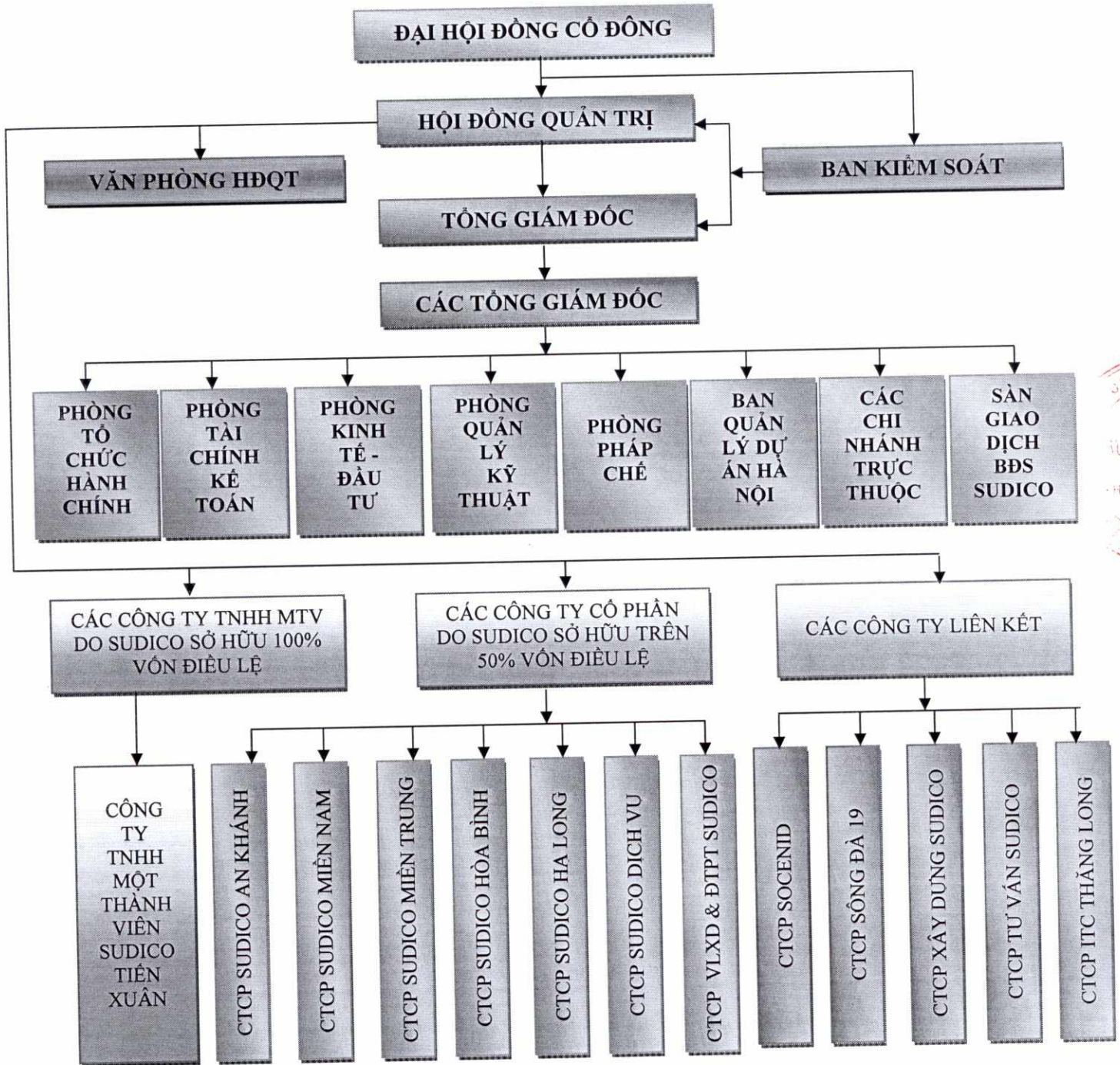
## Ngành nghề kinh doanh chính:

- ✓ Tư vấn, đầu tư, lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
- ✓ Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
- ✓ Thi công xây lắp các công trình dân dụng và khu công nghiệp;
- ✓ Tư vấn thiết kế kỹ thuật, quy hoạch chi tiết khu đô thị và khu công nghiệp;
- ✓ Tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp;
- ✓ Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất;
- ✓ Kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác;
- ✓ Kinh doanh xuất nhập khẩu thiết bị máy móc;
- ✓ Khai thác, chế biến khoáng sản;
- ✓ Đầu tư sản xuất và kinh doanh điện thương phẩm;
- ✓ Đầu tư tài chính;
- ✓ Nhận uỷ thác đầu tư của các tổ chức và cá nhân.

## Địa bàn kinh doanh:

Thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng, thành phố Hòa Bình, thành phố Hạ long và nhiều Tỉnh, Thành khác trên cả nước.

## THÔNG TIN VỀ BỘ MÁY QUẢN LÝ, MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY CƠ CẤU TỔ CHỨC



### CƠ CẤU NHÂN SỰ

- Hội đồng quản trị: 05 người
- Ban Kiểm soát: 03 người
- Ban Tổng giám đốc: 05 người
- Các Phòng ban chức năng Công ty: 212 người



## GIỚI THIỆU ĐỘI NGŨ LÃNH ĐẠO

### Thành viên Hội đồng quản trị:

1. Ông Hồ Sỹ Hùng - Chủ tịch Hội đồng quản trị
2. Ông Đỗ Văn Bình - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
3. Ông Vũ Hồng Sự - Ủy viên Hội đồng quản trị
4. Ông Phạm Văn Việt - Ủy viên Hội đồng quản trị
5. Ông Nguyễn Phú Cường - Ủy viên Hội đồng quản trị

### Thành viên Ban Tổng Giám đốc:

1. Ông Trần Anh Đức - Tổng Giám đốc
2. Ông Bùi Khắc Viện - Phó TGD
3. Ông Phạm Văn Việt - TV HĐQT kiêm Phó TGD
4. Ông Nguyễn Trần Tùng - Phó TGD
5. Ông Vũ Văn Dũng - Phó TGD

### Thành viên Ban Kiểm soát:

1. Ông Nguyễn Văn Phúc - Trưởng BKS
2. Ông Hoàng Minh Thuận - TV BKS
3. Ông Nguyễn Ngọc Thắng - TV BKS



**CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT**

TT	Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp vốn	Lĩnh vực kinh doanh chính
<b>A</b>	<b>Công ty con</b>				
1	Cty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân	Tầng 1, CT1 - KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì - Nam Từ Liêm - Hà nội	350.000.000.000	100,00%	Đầu tư, xây dựng kinh doanh nhà ở, KĐT và KCN
2	Cty CP SUDICO An Khánh	Xã An Khánh, Hoài Đức, Hà Nội	500.000.000.000	99,97%	Đầu tư, xây dựng kinh doanh nhà ở, KĐT và KCN
3	Cty CP Dịch vụ SUDICO	Tầng 1, CT1 - KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì - Nam Từ Liêm - Hà nội	15.000.000.000	51,00%	Cung cấp dịch vụ quản lý đô thị
4	Cty CP VLXD & ĐTPT SUDICO	Tầng 1, CT1 - KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì - Nam Từ Liêm - Hà nội	30.000.000.000	51,00%	Sản xuất gạch nhẹ không nung
5	Cty CP SUDICO Miền Nam	Tầng trệt cao ốc An Khang - KĐT An Phú - An Khánh - Q.2 - Tp.HCM	100.000.000.000	99,90%	Đầu tư, xây dựng kinh doanh nhà ở, KĐT và KCN
6	Cty CP SUDICO Miền Trung	Tòa nhà 12 Hồ xuân hương P. Mỹ an -Q. Ngũ hành sơn - Đà Nẵng	100.000.000.000	7,08%	Đầu tư, xây dựng kinh doanh nhà ở, KĐT và KCN
7	Cty CP SUDICO Hạ Long	Nhà H1 đôi Yên ngựa P. Bãi cháy - Hạ long - Quảng ninh.	32.600.000.000	99,69%	Đầu tư, xây dựng kinh doanh nhà ở, KĐT và KCN
8	Cty CP SUDICO Hòa Bình	Khu đất DV1, KDC Bắc Đường Trần Hưng Đạo, Hòa Bình	50.000.000.000	65,00%	Đầu tư, xây dựng kinh doanh nhà ở, KĐT và KCN
<b>B</b>	<b>Công ty liên doanh, liên kết</b>				
1	Cty CP T vấn SUDICO	Tầng 2, CT1 - KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì - Nam Từ Liêm - Hà nội	10.686.906.433	29,3%	Tư vấn, thiết kế kỹ thuật
2	Cty CP Chứng khoán Sao Việt	Tầng 2, tòa nhà HH3 - KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì - Nam Từ Liêm - Hà nội	135.000.000.000	22,22%	Môi giới, thực hiện giao dịch chứng khoán
3	Cty CP Sông Đà 19	Tầng 13, tòa nhà HH3 - KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì - Nam Từ Liêm - Hà nội	50.000.000.000	21,59%	Đầu tư, xây dựng
4	Cty CP Xây dựng SUDICO	Tầng 2, CT1 - KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì - Nam Từ Liêm - Hà nội	30.000.000.000	26,00%	Đầu tư, xây dựng
5	Cty CP gạch nhẹ Phúc Sơn	Phòng 16.6, Tòa CT1-VIMECO, Đường Hoàng Minh Giám, Cầu	30.000.000.000	20,00%	Sản xuất gạch nhẹ không nung

		giấy, Hà Nội			
6	Công ty ITC Thăng Long	Km 33 Đường 39A mới Liễu Xá - Yên Mỹ - Hưng Yên	24.500.000.000	30,00%	Đầu tư, xây dựng kinh doanh nhà ở, KĐT và KCN
7	Cty CP SOCENID	Tầng 2, số 11 Phan Đình Phùng - P. Bắc Hà - Hà Tĩnh	100.000.000.000	44,20%	Đầu tư, xây dựng kinh doanh nhà ở, KĐT và KCN
8	Cty CP Xi măng Hạ Long	Hoành Bồ - Quảng Ninh	982.000.000.000	6,83%	Đầu tư, sản xuất xi măng...
9	Cty CP PT HT HH công thương Hà Nội	KCN Nam Thăng Long - Thụy Phương - Từ Liêm - HN	30.034.850.000	2,51%	Quản lý Khu công nghiệp, khu chế xuất
10	Công ty CP ĐT & PT PVI - Invest	Tầng 17 - Tòa nhà 249A - Thụy Khuê - Q.Tây Hồ - Hà Nội	373.500.000.000	1,61%	Đầu tư tài chính
11	Cty CP BĐS Điện lực dầu khí	Tầng 3 - Tòa nhà CEO - Phạm Hùng - Nam Từ Liêm - Hà Nội	500.000.000.000	3,93%	Đầu tư, xây dựng bất động sản
12	Cty CP PV GAS CITY	Tầng 4, Toà nhà Viện Dầu khí Việt Nam, 173 Trung Kính, Yên Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội	188.700.000.000	3,97%	Năng lượng, Kinh doanh sản phẩm khí đốt
13	Cty CP ĐT& PT Điện Tây Bắc	TT4 - KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì - Nam Từ Liêm - Hà Nội	300.000.000.000	9,07%	Đầu tư, xây dựng thủy điện
14	Công ty Bảo hiểm Toàn cầu	Tầng 16, Tòa nhà Nam Á Số 201- 203 CM Tháng 8, p 4, quận 3, Tp. Hồ Chí Minh	300.000.000.000	2,93%	Cung cấp các dịch vụ bảo hiểm, tài chính
15	Cty CP ĐT Sông Đà - Việt Đức	78 Bạch Đằng - Trung Lương - Hoàng Mai - Hà Nội	112.500.000.000	4,44%	Đầu tư xây dựng và sản xuất bê tông
16	Cty CP WASECO	Số 10 Phở quan, P2, Q. Tân bình, TP. HCM	132.000.000.000	9,09%	Dịch vụ cấp thoát nước
17	Công ty HUB - CARIBE (HUDSE)	tầng 4 - 21 Kim Đồng - Q. HBT - HN	38.007.000.000	18,94%	Kinh doanh Bất động sản
18	CTCP Đầu tư VINARE	141 Lê Duẩn, Hoàn Kiếm	100.000.000.000	10,00%	Đầu tư, xây dựng kinh doanh BĐS
19	Chứng chỉ quỹ VFA	Tòa Mêlinh point Ngô Đức kế Q1. TP. HCM	240.437.600.000	8,44%	Đầu tư, xây dựng kinh doanh BĐS
20	Công ty CP ĐT & PT Vân Phong	Số 08 Hoàng Hoa Thám, Nha Trang - KH	100.000.000.000	15,66%	Đầu tư, xây dựng bất động sản
21	Công ty Tài chính CP Sông Đà	Tầng 2, Tòa nhà HH4 KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì - Nam Từ Liêm - Hà nội	686.000.000.000	1,46%	Cung cấp các dịch vụ tài chính

## **ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN**

### **Mục tiêu trung hạn**

Đẩy nhanh công tác đầu tư các dự án, triển khai kinh doanh theo đúng tiến độ, đảm bảo khai thác dự án với hiệu quả cao nhất, phù hợp với định hướng phát triển chung của Công ty.

Tích cực tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới trong và ngoài nước để mở rộng đầu tư phục vụ mục tiêu phát triển bền vững.

Nắm bắt tốt thị trường, quản lý tốt các khoản đầu tư tài chính. Mở rộng hợp tác đầu tư và góp vốn vào các doanh nghiệp, dự án có tiềm năng, hiệu quả trong các lĩnh vực Tài chính, Công nghiệp, Bất động sản...

Nghiên cứu, đề xuất và xây dựng các phương án huy động vốn tối ưu để phục vụ các dự án đang triển khai của Công ty.

Hoàn tất công tác đổi mới doanh nghiệp để tạo điều kiện ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh cho Công ty mẹ, các Công ty con và Công ty liên kết.

### **Mục tiêu dài hạn**

Tiếp tục nghiên cứu đầu tư kinh doanh bất động sản, đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp, tài chính – ngân hàng và các dịch vụ cao cấp khác linh hoạt và hiệu quả; đa dạng hoá sản phẩm nhằm đảm bảo sự phát triển ổn định về doanh thu, lợi nhuận trong điều kiện thiếu ổn định của thị trường.

Kiện toàn bộ máy quản lý, tuyển dụng và đào tạo đội ngũ cán bộ có năng lực, trình độ đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty.

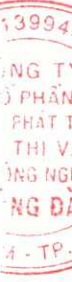
Nâng cao tiềm lực tài chính, năng lực sản xuất kinh doanh và khả năng cạnh tranh, mở rộng quy mô và phạm vi hoạt động cũng như đẩy nhanh tốc độ phát triển của SUDICO xứng tầm doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp hàng đầu của Việt Nam.

### **Định hướng chiến lược**

Tập trung xây dựng Công ty phát triển toàn diện trên cơ sở lĩnh vực kinh doanh chủ yếu là đầu tư kinh doanh bất động sản, đảm bảo tăng trưởng ổn định lợi nhuận và cổ tức hàng năm, không ngừng phát triển và khẳng định thương hiệu “SUDICO”.

Đầu tư, mở rộng và phát triển thị trường trong nước, từng bước đầu tư và hợp tác đầu tư phát triển các ngành nghề và sản phẩm mới: Đầu tư tài chính, sản xuất và kinh doanh vật tư thiết bị; kinh doanh khu du lịch và khách sạn...

Phát huy cao độ mọi nguồn lực để nâng cao năng lực cạnh tranh và không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động. Xây dựng văn hoá doanh nghiệp mang bản sắc riêng của “SUDICO”



### **Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty.**

Tạo ra các sản phẩm mang tính độc đáo, khác biệt, đậm đà bản sắc dân tộc, thân thiện với môi trường tự nhiên và đầy đủ tiện ích trong mỗi khu đô thị.

Luôn sẵn sàng tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện ...

#### ▪ **Các rủi ro:**

- Thị trường nhà, đất tại các thành phố lớn có nhiều biến động phức tạp, quỹ đất có hạn trong khi có nhiều doanh nghiệp tham gia vào việc phát triển nhà ở và các khu đô thị mới, đặc biệt là sự tham gia của các Nhà đầu tư nước ngoài có thương hiệu, có năng lực tài chính và kinh nghiệm quản lý, nên đã tạo ra sức ép cạnh tranh rất lớn đối với các doanh nghiệp trong nước.
- Cơ chế chính sách trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản có nhiều thay đổi (áp dụng hình thức giao chủ đầu tư thông qua đấu giá quyền SDD; đấu thầu lựa chọn chủ dự án...) sẽ là những áp lực lớn trong việc tìm kiếm dự án mới.
- Chính sách đất đai của Nhà nước trong việc tính toán giá trị quyền sử dụng đất sát với giá trị thị trường, những qui định mới về hỗ trợ đất nông nghiệp và những thay đổi trong chính sách bồi thường GPMB sẽ có nhiều tác động làm tăng giá thành sản phẩm của các dự án.
- Nhà nước chủ trương đẩy mạnh công tác phát triển các dự án nhà ở xã hội cho đối tượng khách hàng thu nhập thấp; vì vậy có ảnh hưởng nhất định đến tiêu thụ phân khúc nhà ở trung, cao cấp.

## I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2013:

### A. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2013:

Trong năm 2013, tình hình kinh tế xã hội trong nước vẫn còn nhiều khó khăn, tình trạng giảm phát, nợ xấu và tồn đọng sản phẩm vẫn chưa được cải thiện, hoạt động của thị trường Bất động sản chưa có dấu hiệu phục hồi v.v. Để Triển khai thực hiện Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ 2013 ngày 25/04/2013 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013, Công ty đã xác định huy động mọi nguồn lực để thực hiện 2 nhiệm vụ trọng tâm đã được Hội đồng quản trị đề ra sau đại hội, đó là:

- + Cân đối nguồn tài chính để thực hiện thanh toán nợ đến hạn hoặc thực hiện cơ cấu thời hạn trả nợ với các định chế tài chính.
- + Triển khai kinh doanh đạt chỉ tiêu lợi nhuận đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

#### **AI. Kết quả thực hiện một số chỉ tiêu chủ yếu:**

##### **- Công ty SUDICO:**

- + Tổng giá trị SXKD thực hiện là: **743** tỷ đồng, tăng 141% so với kết quả thực hiện năm 2012 (**307** tỷ đồng).
- + Tổng giá trị đầu tư thực hiện là: **55** tỷ đồng, so với kết quả thực hiện năm 2012 là (**195** tỷ đồng).
- + Doanh thu đạt: **596** tỷ đồng, tăng 1224% so với kết quả thực hiện năm 2012 (**45** tỷ đồng).
- + Lợi nhuận đạt: **83** tỷ đồng đạt 104% kế hoạch năm, hoàn thành vượt mức so với kế hoạch ĐHĐCĐ đã phê duyệt, so với kết quả thực hiện năm 2012 (**-302** tỷ đồng).

##### **- Tổ hợp SUDICO:**

- + Tổng giá trị SXKD thực hiện là: **798** tỷ đồng, tăng 74% so với kết quả thực hiện năm 2012 (**458** tỷ đồng).
- + Tổng giá trị đầu tư thực hiện là: **62** tỷ đồng, so với kết quả thực hiện năm 2012 (**254** tỷ đồng).
- + Doanh thu đạt: **635** tỷ đồng, tăng 978% so với kết quả thực hiện năm 2012 (**59** tỷ đồng).
- + Lợi nhuận đạt: **75** tỷ đồng đạt 107% KHN, so với kết quả thực hiện năm 2012 (**-303** tỷ đồng).

## A2. Đánh giá kết quả thực hiện Kế hoạch SXKD năm 2013

### - Về công tác đầu tư:

- + Trong điều kiện hết sức khó khăn về vốn, Công ty đã có chủ trương không đầu tư dàn trải, chỉ đầu tư vừa đủ phục vụ việc kinh doanh bán hàng tại Dự án Nam An Khánh và hoàn thành đầu tư và đưa vào kinh doanh khai thác giai đoạn 1 - Dự án Sông Đà - Ngọc Vũng.
- + Hoàn thành việc thu hồi vốn đầu tư tại Dự án Cam Ranh - Cactus...

### - Về công tác kinh doanh - quản lý dịch vụ đô thị:

- + Năm 2013, thị trường BĐS tiếp tục suy thoái, tồn kho lớn, niềm tin của khách hàng chưa phục hồi, cùng với khó khăn về huy động vốn nên việc đầu tư hoàn thiện sản phẩm tại Dự án Nam An Khánh chưa kết thúc, sản phẩm còn dở dang, do đó chưa tạo được lợi thế so sánh với các dự án lân cận.
- + Công tác thu hồi công nợ: Do thị trường BĐS chưa phục hồi nên công tác thu tiền bán hàng chậm so với Kế hoạch đặt ra; những vướng mắc trong công tác GPMB tại một số ô đất đã kinh doanh đã ảnh hưởng đến việc thu tiền còn lại của các Nhà đầu tư thứ phát.
- + Công tác kinh doanh dịch vụ đô thị có nhiều tiến bộ trong việc cải thiện chất lượng dịch vụ, tuy nhiên Công ty tiếp tục gặp khó khăn trong việc đàm phán với cư dân về thỏa thuận mức phí dịch vụ.

### - Về công tác tài chính:

Năm 2013 Công ty đã và đang tích cực làm việc với các Tổ chức tài chính, tín dụng nhằm cơ cấu lại các khoản nợ đến hạn tại các Ngân hàng với lãi suất trung bình giảm từ 18%/năm xuống 14%/năm.

### - Về công tác tái cấu trúc doanh nghiệp và tổ chức bộ máy:

Giải thể Công ty CP SUDICO Miền Trung, SUDICO Hạ Long và thành lập mới Chi nhánh Công ty tại Quảng Ninh, Đà Nẵng; tiếp tục chuyển đổi mô hình hoạt động của SUDICO-M. Đồng thời sắp xếp lại đội ngũ Người đại diện phần vốn của Công ty tại một số đơn vị có vốn góp của SUDICO như Công ty CP Tư vấn SUDICO, Công ty CP Thăng Long - ITC, Công ty CP SUDICO An Khánh, Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân, Công ty CP SOCENID ... để qua đó kiện toàn bộ máy, định hướng lại hoạt động của các Công ty con, Công ty liên kết phù hợp với định hướng phát triển chung của toàn Tổ hợp.

### - Về hoạt động Công ty con, Công ty liên kết:

Do biến động của Thị trường BĐS cùng với chính sách thắt chặt tín dụng BĐS của Chính phủ trong năm 2013 đưa đến việc các Công ty con, Công ty liên kết đều gặp khó khăn trong việc triển khai các dự án BĐS theo Kế hoạch đề ra; các Dự án Trần Hưng Đạo mở rộng, Khu dân cư Thịnh Lang, Dự án Khu dân cư Long Tân đều phải giãn tiến độ thực hiện.

## B. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### + Danh sách Ban điều hành:

- |                         |                                     |
|-------------------------|-------------------------------------|
| 1. Ông Trần Anh Đức     | - Tổng Giám đốc - sinh năm 1975     |
| 2. Ông Bùi Khắc Viện    | - Phó Tổng giám đốc - sinh năm 1964 |
| 3. Ông Phạm Văn Việt    | - Phó Tổng giám đốc - sinh năm 1971 |
| 4. Ông Nguyễn Trần Tùng | - Phó Tổng giám đốc - sinh năm 1974 |
| 5. Ông Vũ Văn Dũng      | - Phó Tổng giám đốc - sinh năm 1962 |

### (\* Những thay đổi trong ban điều hành:

- Ngày 04/10/2013 Hội đồng quản trị đã ban hành quyết định thôi giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc đối với các ông:
  1. Trần Đình Trụ.
  2. Lưu Ngọc Dũng.
  3. Ngô Vĩnh Khương.
- Ngày 31/10/2013 Hội đồng quản trị đã ban hành quyết định nghỉ hưu để hưởng chế độ bảo hiểm xã hội đối với ông Đặng Thế Đô, kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2013.

### + Số lượng cán bộ, nhân viên tại thời điểm 31/12/2013:

- Công ty SUDICO mẹ : 225 người
  - ✓ Khối cơ quan Công ty : 106 người
- Toàn Tổ hợp SUDICO: 623 người

Thu nhập bình quân đạt 7,825 triệu đồng/người/ tháng tại Công ty Mẹ và 6,257 triệu đối với toàn Tổ hợp. Công ty luôn coi Người lao động là nguồn lực quan trọng trong xây dựng và thực thi chính sách, cụ thể:

- Thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng với chế độ chính sách quy định của Nhà nước. Ký hợp đồng lao động đối với mọi thành viên trong Công ty, tổ chức ký thỏa ước lao động tập thể giữa lãnh đạo Công ty và Công đoàn Công ty để đảm bảo quyền lợi cho người lao động.
- Có chính sách thu hút nguồn cán bộ, công nhân kỹ thuật có tay nghề cao vào làm việc, có chính sách khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có công lao đóng góp cho Công ty, có biện pháp kỷ luật đối với những cá nhân có hành động ảnh hưởng xấu đến quyền lợi và uy tín của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty đã nhiều đợt cử cán bộ tham gia các khóa học nhận chứng chỉ Kỹ sư chính, Chuyên viên chính.
- Công ty cũng đã thực hiện chế độ Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm tự nguyện và các chế độ bảo trợ khác đối với người lao động.





**C. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN****C.1 Đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên kết, đầu tư tài chính:**

STT	DANH MỤC ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>CÔNG TY CON</b>			
1	Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	500	99,97
2	Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	350	100,00
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ SUDICO	15	51,00
4	Công ty CP Vật liệu xây dựng và đầu tư Sudico	30	51,00
5	Công ty CP Sudico Miền Trung	100	99,9
6	Công ty CP Sudico Miền Nam	100	99,9
7	Công ty CP Sudico Hạ Long	32,6	99,69
8	Công ty CP SUDICO Hòa Bình	50	65
<b>CÔNG TY LIÊN KẾT</b>			
1	Công ty CP ĐT PT đô thị và KCN Sông Đà Miền Trung	100	44,20
2	Công ty CP Tư vấn Sudico	10,6	29,3
3	Công ty CP Chứng khoán Sao Việt	135	22,22
4	Công ty CP Gạch nhẹ Phúc Sơn	30	20,00
5	Công ty CP Sông Đà 19	50	21,59
6	Công ty CP Bất động sản và thương mại Thăng Long	24,5	30,00
7	Công ty CP Xây dựng Sudico	30	26,00
8	Công ty CP Vân Phong	100	15,66
<b>GÓP VỐN VÀO CÁC CÔNG TY</b>			
1	Công ty CP Xi măng Hạ Long	982	6,83
2	Công ty CP ĐT Sông Đà - Việt Đức	112,5	4,44
3	Công ty Waseco	132	10,00



4	Công ty CP Vinare Invest	100	10,00
5	Công ty CP PT HT HHCT TP HN	30,03	2,51
6	Công ty CP ĐTPT PVI Invest	373,5	1,61
7	Công ty CP BĐS Điện lực Dầu khí	500	3,93
8	Công ty CP ĐT và PT Gas đô thị	188,7	3,97
9	Công ty CP ĐTPT Điện Tây Bắc	300	9,07
10	Công ty CP Bảo hiểm Toàn Cầu	300	2,93
11	Công ty CP HUB Caribe Việt Nam	38	18,9
12	Công ty Tài chính CP Sông Đà	686	1,46
<b>ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC</b>			
1	Chứng chỉ quỹ VFA	20,3	8,44
2	Dự án SUDICO - SPM - Đồng Nai	168	

## **C.2 Tình hình thực hiện đầu tư các dự án:**

### **C.2.1 Các dự án đầu tư của SUDICO:**

#### **1. Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh:**

- + Hoàn thành phê duyệt tổng mức đầu tư hiệu chỉnh và kế hoạch đấu thầu điều chỉnh dự án HTKT Khu ĐTM Nam An Khánh.
- + Hoàn thành phê duyệt kế hoạch thực hiện trước công tác tư vấn thiết kế, tư vấn thẩm tra các hạng mục HTKT còn lại.
- + Tiếp tục công tác bồi thường giải phóng mặt bằng (di chuyển mộ chí, thủ tục đầu tư xây dựng Trạm Y tế xã sang vị trí mới)

#### **2. Dự án Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị mới Nam An Khánh:**

- + Hạ tầng kỹ thuật giai đoạn I: Hoàn thành công tác khảo sát ngoài thực địa, thẩm định hồ sơ thiết kế BVTC, dự toán tuyến I, tuyến A1, tuyến 1B.
- + Hạ tầng kỹ thuật giai đoạn II: Hoàn thành phê duyệt BVTC, dự toán các Hạng mục: đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải khu vực 3+ 4; Hạng mục Thoát nước hoàn trả tuyến A9, A10 Khu vực 2- Giai đoạn II; Hoàn thành công tác khảo sát ngoài thực địa phục vụ lập hồ sơ thiết kế BVTC, dự toán hồ điều hòa số 2.

- + Hạ tầng kỹ thuật khu 33 ha: Hoàn thành thẩm định và đơn đốc đơn vị tư vấn chỉnh sửa, giao nộp hồ sơ thiết kế BVTC (ĐGT, TNM, TNT) các tuyến 2, 4, 5, 6; lựa chọn phương án kỹ thuật Hạng mục TBA 35KV cấp điện phục vụ thi công.
- + Hoàn thành thi công đắp cát hè, lấp dựng bó vữa, đan rãnh và dọn dẹp mặt bằng phục vụ công tác thi công thẩm hạng mục đường giao; Hoàn thành thi công 100% khối lượng thiết kế hạng mục thoát nước mưa, thoát nước thải thông lô số 1 - khu vực 1.
- + Hoàn thành thi công đắp đất đồi các tuyến đường giao thông B1, N5, N4; Hoàn thành thi công lắp đặt ống tuyến D600 tuyến còn lại, thi công lắp đặt cống D300 thuộc hệ thống thoát nước mưa lô số 2 - khu vực 1.

### 3. Dự án Khu Nhà ở Khu đô thị Nam An Khánh

#### 3.1 Dự án Khu nhà ở thấp tầng giai đoạn I (165 căn):

- + Hoàn thành Phê duyệt Kế hoạch đấu thầu khu nhà ở thấp tầng giai đoạn 1.
- + Triển khai lựa chọn đơn vị tư vấn thiết kế BVTC phần thân.
- + Hoàn thành thi công đắp hoàn trả hố móng, bể phốt và hoàn thiện sửa chữa các công trình bị hỏng do lỗi thi công của nhà thầu các lô TT15, TT20, TT21, TT22, TT27, TT27A, TT27B.

#### 3.2 Dự án nhà ở thấp tầng Khu vực 1 - GDII:

- + **Khu nhà mẫu (TT34, TT35; TT144, TT145; TT143, TT148):** Hoàn thành phê duyệt kế hoạch đấu thầu thực hiện các căn nhà mẫu; nhiệm vụ thiết kế BVTC hạng mục hoàn thiện nhà mẫu; phê duyệt hồ sơ thiết kế BVTC, dự toán phần thân 05 căn nhà mẫu.
- + **Khu vực còn lại:** Hoàn thành phê duyệt hồ sơ thiết kế BVTC và dự toán chi tiết Hạng mục cọc thí nghiệm và thí nghiệm nén tĩnh.

#### 4. Dự án nhà ở xã hội CT8; nhà ở thương mại giá thấp CT1:

- + **Nhà ở xã hội CT8:** Hoàn thành phê duyệt kế hoạch thực hiện công tác tư vấn giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án; Ký biên bản thống nhất với Viện khoa học quân sự về chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; Báo cáo Sở xây dựng Hà Nội để được hướng dẫn chấp thuận thực hiện nhà ở xã hội tại ô đất CT8 Khu đô thị mới Nam An Khánh; Hoàn thành thẩm định nhiệm vụ khảo sát địa chất bước lập dự án đầu tư xây dựng; chuẩn bị hồ sơ, báo cáo vay vốn ưu đãi cho nhà ở xã hội.
- + **Nhà ở thương mại giá thấp CT1:** Trình HĐQT phê duyệt chủ trương đầu tư và báo cáo cơ hội đầu tư dự án.

#### 5. Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng:

- + Tiếp tục công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.
- + Tiếp tục công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng nghĩa trang nhân dân xã An Thượng phục vụ công tác di chuyển mộ;

- + Hoàn thành công tác cắm và bàn giao mốc giới dự án ngoài thực địa.
- + Làm việc với Sở TNMT Hà Nội về các thủ tục hành chính thu hồi đất bổ sung dự án.

**6. Dự án Khu nhà ở Văn la - Văn Khê:**

- + Trình Sở QHKT và các Sở Ban, Ngành, UBND thành phố phê duyệt hồ sơ qui hoạch điều chỉnh tỷ lệ 1/500.
- + Thẩm định thiết kế BVTC phân thân khu biệt thự và Khu nhà ở liền kề.

**7. Dự án Khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì:**

- + Hoàn thiện hồ sơ bàn giao các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật cho các cơ quan của Thành phố Hà Nội quản lý;

**8. Dự án Khu đô thị Tiến Xuân:**

- + Tiếp tục cập nhật tình hình triển khai lập quy hoạch phân khu khu đô thị vệ tinh Hòa Lạc để phối hợp với Viện Quy hoạch Hà Nội lồng ghép quy hoạch dự án vào quy hoạch phân khu khu đô thị vệ tinh Hòa Lạc.

**9. Dự án Khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc vùng:**

- + Hoàn thành thi công phần Hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp thoát nước); hoàn thành công tác hoàn thiện, đầu tư trang thiết bị nội thất các nhà Bungalow. Bắt đầu triển khai công tác kinh doanh từ dịp hè 2013.

**10. Dự án Khách sạn Sông Đà - Hạ long:**

- + Hoàn thành thiết kế điều chỉnh quy hoạch 1/500 và báo cáo Tỉnh Quảng Ninh;

**C.2.2 Dự án đầu tư của các đơn vị thành viên:**

1. Dự án phân mở rộng phía Đông nam khu dân cư Trần Hưng Đạo: UBND Tỉnh Hòa Bình đã cấp giấy chứng nhận đầu tư cho Công ty SUDICO Hòa Bình thực hiện đầu tư dự án; Hoàn thành chuyển đổi mục đích sử dụng đất trồng lúa để thực hiện dự án; hoàn thành phê duyệt kế hoạch đấu thầu dự án; Tiếp tục triển khai công tác lập phương án đền bù GPMB; Hoàn thành công tác dò tìm xử lý bom mìn, vật nổ.
2. Dự án Khu dân cư Thịnh Lang - Hòa Bình: Phối hợp với Sở TNMT, UBND Tỉnh Hòa Bình trong việc trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chuyển đổi mục đích sử dụng đất nông nghiệp của dự án.
3. Dự án Khu đô thị mới Hàm Nghi: Tiếp tục công tác GPMB; đề nghị UBND Tỉnh bàn giao đợt 2 toàn bộ phần đất đã được đền bù GPMB; Báo cáo và đề nghị UBND Tỉnh Hà Tĩnh và các Sở ban ngành liên quan đề nghị giãn tiến độ nộp tiền sử dụng đất.



**D. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH****D.1 Tình hình tài chính: (căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 đã kiểm toán)**

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	5.513.231.738.261	5.607.236.340.006	101,7%
Doanh thu thuần	50.681.346.640	631.442.813.214	1.262%
Lợi nhuận từ HĐKD	(286.602.210.378)	82.289.730.735	
Lợi nhuận khác	(310.725.782)	382.911.932	
Lợi nhuận trước thuế	(303.476.745.003)	74.700.063.635	
Lợi nhuận sau thuế	(304.541.218.990)	71.096.992.601	

**D.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:**

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	2,08	1,49	
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
<u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u>	0,22	0,14	
Nợ ngắn hạn			
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,717	0,71	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,59	2,49	
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			
<u>Giá vốn hàng bán</u>	0,049	0,087	
Hàng tồn kho bình quân			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,0092	0,112	

<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-6,009	0,112	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	-0,1995	0,045	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-0,055	0,013	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-5,655	0,130	

### D.3 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của Chủ sở hữu:

#### 1. Cổ phần:

- + Tổng số cổ phần đang niêm yết: 100.000.000 cổ phiếu trong đó có 958.060 cổ phiếu quỹ.
- + Loại cổ phần đang lưu hành: cổ phiếu phổ thông.

#### 2. Cơ cấu cổ đông: tính đến thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 17/03/2014

#### Phân loại theo hình thức sở hữu

Loại hình	Tổng số cổ phần	Số lượng cổ đông	Tỷ lệ
Tổ chức trong nước	43.564.694	58	43,56%
Tổ chức nước ngoài	11.119.437	36	11,12%
<i>Tổng số CP của các tổ chức</i>	<i>54.684.131</i>	<i>94</i>	<i>54,68%</i>
Cá nhân trong nước	43.289.619	2875	43,30%
Cá nhân nước ngoài	2.026.250	847	2,02%
<i>Tổng số cp của các cá nhân</i>	<i>45.315.869</i>	<i>3722</i>	<i>45,32%</i>
<b>Tổng cộng</b>	<b>100.000.000</b>	<b>3.816</b>	<b>100%</b>

#### Phân loại theo số lượng sở hữu

Số lượng lọc	Tổng số cổ phần	Số lượng cổ đông	Tỷ lệ
Trên 500.000 cổ phần	81.514.740	20	81,51%
Dưới 500.000 cổ phần	18.485.260	3.796	18,49%

3. *Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:* không có thay đổi trong năm 2013
4. *Giao dịch cổ phiếu quỹ:* Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 958.060 cổ phiếu và trong năm Công ty không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ.
5. *Các chứng khoán khác:* Công ty không phát hành bất kỳ loại chứng khoán nào khác.

## II. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### II.1 Đánh giá về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

#### - Về công tác đầu tư:

- + Năm 2013 công tác đầu tư đã được Công ty ưu tiên cho các hạng mục/công trình trọng điểm gắn liền với mục tiêu kinh doanh tạo doanh thu, lợi nhuận, cụ thể với nguồn vốn vay từ Ngân hàng thương mại cổ phần Quân đội, Công ty đã tập trung ưu tiên giải ngân cho những hạng mục/công việc trực tiếp phục vụ công tác kinh doanh bán hàng năm 2013 và các phần việc khác không đòi hỏi vốn lớn nhưng cần nhiều thời gian như công tác thiết kế, thủ tục bồi thường GPMB, di chuyển mồ mã; hoàn thành thi công hạ tầng kỹ thuật khu vực 2 để phục vụ kinh doanh thứ phát; thi công xong móng 122 căn Khu nhà ở thấp tầng giai đoạn 1 để kinh doanh bán lẻ;
- + Đối với công tác giải phóng mặt bằng, năm 2013 Công ty đã được UBND Thành phố Hà Nội chấp thuận phương thức thỏa thuận bồi thường, hỗ trợ GPMB di chuyển trụ sở Phân viện NBC; hoàn thành công tác đền bù GPMB Trạm y tế; đạt được thông báo đóng cửa nghĩa trang, địa phương có chủ trương dùng hung táng và xúc tiến công tác di chuyển mộ trong phạm vi dự án;
- + Đối với dự án Nam An khánh phần mở rộng, Công ty đã thực hiện xong công tác cắm và bàn giao mốc giới.
- + Tại các dự án khác: Công ty đã báo cáo và được UBND Thành phố Hà Nội cho phép tiến hành bàn giao hạ tầng kỹ thuật Dự án Mỹ Đình - Mỹ Trì cho địa phương quản lý; trình Thành phố Hà Nội thẩm định, phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500 điều chỉnh Dự án Văn La - Văn Khê; được Bộ Xây dựng chấp thuận chủ trương xây dựng Nhà ở xã hội tại ô đất CT8 - Dự án Nam An Khánh; hoàn thành việc lập và trình UBND Tỉnh Quảng Ninh thiết kế điều chỉnh quy hoạch Dự án Khách sạn Sông Đà - Hạ Long;

#### - Về công tác kinh doanh - quản lý dịch vụ đô thị:

Trong năm 2013 Công ty đã đổi mới phương thức bán hàng, xây dựng chính sách chiết khấu theo sản phẩm, tiến độ dòng tiền, qua đó Công ty đã tái khởi động thị trường bán lẻ làm tiền đề để mở rộng tiêu thụ sản phẩm của Công ty vào các năm sau. Công ty đã tích cực đàm phán với khách hàng để bán thứ phát đạt doanh thu hơn 400 tỷ đồng, qua đó cân đối tài chính để trả một phần nợ ngân hàng và tái đầu tư dự án.

#### - Về công tác tài chính:

Trong năm 2013 Công ty đã tích cực đàm phán với các Ngân hàng có khoản vay, Techcombank (khoảng 1.000 tỷ đồng), Ngân hàng Việt Á (200 tỷ đồng), Ngân hàng Hàng Hải (cơ cấu 550 tỷ đồng nợ của Ngân hàng Hàng Hải sang VAMC) để cơ cấu lại các khoản nợ đến hạn; đồng thời tiếp tục đàm phán để cơ cấu lại nợ tại SDFC (350 tỷ

đồng); đã thu xếp nguồn để trả nợ Ngân hàng Hàng Hải (400 tỷ đồng), qua đó giảm dư nợ vay tại các Ngân hàng, tiến tới lành mạnh hóa tài chính doanh nghiệp. Mặt khác, đã giải ngân khoản vay 120 tỷ đồng với Ngân hàng MB theo đúng lộ trình, đáp ứng tiến độ thi công Dự án Nam An Khánh. Trong năm 2013, Công ty cũng đã ký thỏa thuận với MB về việc MB dành 270 tỷ đồng cho khách hàng vay vốn mua nhà tại Dự án Nam An Khánh với lãi suất ưu đãi; ký kết thỏa thuận nguyên tắc với Agribank về việc cam kết cho vay 400 tỷ đồng để thực hiện Dự án nhà ở xã hội tại ô đất CT8 - Dự án Nam An Khánh.

- *Về công tác tổ chức bộ máy:*

+ Năm 2013, Công tác tổ chức bộ máy đã được kiện toàn, sắp xếp lại từ Ban Tổng Giám đốc đến các phòng chức năng Công ty, đơn vị trực thuộc; sắp xếp, tổ chức lại bộ máy Ban quản lý các dự án khu vực Hà Nội, Sàn giao dịch bất động sản SUDICO; đồng thời tinh giảm biên chế các Phòng/Ban Công ty và các đơn vị trực thuộc.

+ Trong quản trị văn phòng, Công ty đã xây dựng và áp dụng mô hình văn phòng điện tử từ tháng 4/2013 tại Khối cơ quan và các đơn vị trực thuộc, giúp đẩy nhanh tiến độ xử lý công việc và tiết giảm đáng kể chi phí quản lý doanh nghiệp.

- *Công tác đoàn thể quần chúng và an sinh xã hội:*

+ Tập thể CBCNV SUDICO đã tích cực hưởng ứng, tham gia quyên góp ủng hộ người nghèo và các chương trình an sinh xã hội như: Ủng hộ Miền trung bão lụt, ủng hộ người nghèo... ủng hộ trường mầm non Thượng vũ - SUDICO.

+ Hoạt động phong trào đoàn thể, thể dục thể thao trong năm 2013 tiếp tục được duy trì nhân các sự kiện 8/3; 26/3; 20/10; ngày thành lập Công ty... góp phần khuyến khích tinh thần làm việc của CBCNV.

## **II.2 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý:**

Công ty đã xây dựng qui trình quản lý chất lượng, qui trình xử lý văn bản, báo cáo kết quả hoàn thành đối với tổ chức và cá nhân, đồng thời xây dựng và ban hành tiêu chí đánh giá mức độ hoàn thành công việc gắn với việc trả công hàng tháng.

## **II.3 Kế hoạch phát triển trong tương lai:**

Trong tương lai gần hoạt động của Công ty tiếp tục được định hướng phát triển thông qua đầu tư, xây dựng và kinh doanh nhà ở, Khu đô thị; kinh doanh dịch vụ Bất động sản khu đô thị, khu du lịch.

3994  
IG TY  
PHÂN  
HÁT T  
THỊ V  
NG NG  
NG Đ  
4 - TP



**III. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014:**

**III.1 Xác định thuận lợi, khó khăn ảnh hưởng đến KH SXKD 2014:**

**Thuận lợi:**

- + Thị trường BĐS bắt đầu có xu hướng tăng trưởng; các chính sách mới của Chính phủ như cho phép phân lô bán nền, việc triển khai gói tín dụng 30.000 tỷ đồng cho các Dự án nhà ở Xã hội hay mới đây là tuyên bố/cam kết của các Ngân hàng, Định chế tài chính trong việc phối hợp tạo ra các gói tín dụng cho vay Bất động sản đã tích cực tạo đà cho sự đi lên của Thị trường BĐS sau giai đoạn trầm lắng.
- + Dự án Nam An Khánh, Dự án Văn La - Văn Khê của SUDICO tiếp tục được đánh giá là có tiềm năng về vị trí và có hiệu quả cao trong tương lai gần.
- + Bộ máy hoạt động sau giai đoạn tái cấu trúc hoàn toàn đủ năng lực để tập trung cho công tác kinh doanh bán hàng - đặc biệt công tác bán lẻ sản phẩm tại các dự án do SUDICO làm chủ đầu tư.
- + Với mức chi phí vốn vay mới bình quân ở mức 10%/năm như hiện tại và có xu hướng còn giảm trong năm 2014, việc vay vốn để tiếp tục đầu tư đảm bảo điều kiện kinh doanh bán hàng là hoàn toàn có hiệu quả lợi nhuận cho SUDICO.

**Khó khăn:**

- + Áp lực về thanh toán công nợ đến hạn/nợ cơ cấu đến hạn với Định chế tài chính trong năm 2014.
- + Áp lực lợi nhuận năm 2014 phải cao hơn lợi nhuận 2013.
- + Áp lực trong việc thực hiện trách nhiệm của Công ty với các Cổ đông.

**III.2 Kế hoạch SXKD năm 2014 - Các chỉ tiêu kinh tế chính:**

Trên cơ sở xác định các nội lực của SUDICO cũng như những thuận lợi, khó khăn, Kế hoạch SXKD năm 2014 dự kiến được trình Đại hội đồng cổ đông thông qua như sau:

**- Các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của Tổ hợp SUDICO:**

- + Tổng giá trị đầu tư: 230 tỷ đồng.
- + Hoạt động SXKD: 1.053 tỷ đồng.
- + Doanh thu: 911 tỷ đồng.
- + Lợi nhuận: 130 tỷ đồng.

**- Các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của SUDICO:**

- + Tổng giá trị đầu tư: 200 tỷ đồng.
- + Hoạt động SXKD: 968 tỷ đồng.
- + Doanh thu: 870 tỷ đồng.
- + Lợi nhuận: 150 tỷ đồng.

### III.3 Mục tiêu, nhiệm vụ trọng tâm khác trong năm 2014:

- Tiếp tục triển khai công tác tái cấu trúc, kiện toàn bộ máy, nâng cao năng lực, hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp làm tiền đề để Công ty vượt qua khủng hoảng, phát triển bền vững.
- Tập trung nguồn lực để đầu tư Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh và các dự án trọng điểm khác có khả năng bán hàng; rà soát, đánh giá lại hiệu quả đầu tư các dự án khác để định hướng lại việc đầu tư hoặc thoái vốn ở các dự án không hiệu quả.
- Đẩy mạnh công tác kinh doanh bán hàng tại Dự án Nam An Khánh; đa dạng hóa phương thức bán hàng, gia tăng doanh số kinh doanh để mở rộng thị phần, khai thác tối đa giá trị gia tăng của dự án.
- Ưu tiên mục tiêu trả nợ ngân hàng từ doanh thu bán hàng và các nguồn thu khác để giảm dư nợ vay tại các Ngân hàng, từng bước lành mạnh hóa và nâng cao năng lực tài chính cho Công ty.
- **Với Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng:**
  - + Tập trung xây dựng chiến lược truyền thông các sản phẩm dự án, đẩy nhanh công tác kinh doanh bán các sản phẩm nhà ở thấp tầng Dự án Khu ĐTM Nam An Khánh.
  - + Tập trung triển khai thực hiện công tác tư vấn thiết kế BVTC các hạng mục HTKT; phê duyệt hồ sơ thiết kế BVTC các hạng mục: Hoàn thiện đường giao thông; Hoàn thiện hồ điều hòa số 2; Cây xanh cảnh quan; Điện chiếu sáng; Cấp thoát nước; Cấp điện...
  - + Triển khai thi công hoàn thiện các hạng mục HTKT giai đoạn I + giai đoạn II. Ưu tiên đầu tư xây dựng, hoàn thiện các hạng mục thuộc đường trục chính tuyến I và KV1- GDII phục vụ công tác kinh doanh khi đưa khu nhà mẫu vào sử dụng; thực hiện công tác cấp nước sạch, cấp điện tạm cho dự án.
  - + Đầu tư xây dựng phần thân các căn đã ký hợp đồng theo tiến độ kinh doanh và góp vốn của khách hàng - Dự án nhà ở thấp tầng giai đoạn I (165 căn).
  - + Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh 05 căn nhà mẫu đưa vào sử dụng thăm dò ý kiến khách hàng; tiếp tục tổ chức thi công phần móng các căn có vị trí tốt để đưa vào kinh doanh - Dự án nhà ở thấp tầng KV1- GDII.
  - + Công tác BT GPMB: Hoàn thành phê duyệt phương án, tiến hành chi trả tiền bồi thường, di chuyển Khu gia đình, Trụ sở Viện hóa, Trạm y tế, di chuyển HTX An Dương; tập trung các nguồn lực thực hiện công tác di chuyển mộ trong phạm vi dự án.
  - + Dự án Nam An Khánh phần mở rộng: Hoàn thành công tác trình điều chỉnh quyết định giao đất và thu hồi đất bổ sung. Tiếp tục triển khai công tác BT GPMB phần diện tích còn lại thuộc Xã An Khánh.

- **Với Dự án khu nhà ở Văn La – Văn Khê:**
  - + Hoàn thành việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500.
  - + Tiếp tục đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật dự án.
  - + Đầu tư xây dựng phần móng một số công trình thuộc dự án nhà ở thấp tầng.
  - + Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư các dự án chung cư cao tầng.
- **Với Dự án Khu đô thị Tiến Xuân:** Phối hợp với các sở, ban, ngành của Hà Nội triển khai lập quy hoạch phân khu; thiết kế điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 phù hợp với quy hoạch chung; Nghiên cứu đề xuất lựa chọn phương án đầu tư trước đối với diện tích đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng.
- **Với Dự án Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì:**
  - + Hoàn thành quyết toán các hạng mục công trình dự án; tu bổ các hạng mục còn lại (điện chiếu sáng, vỉa hè cây xanh) và bàn giao HTKT cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương.
  - + Hoàn thành việc đầu tư xây lắp hệ thống PCCC phần bổ sung – Dự án Tòa nhà HH3 để nghiệm thu đưa vào sử dụng.
- **Với Dự án Khách sạn Sông Đà – Hạ long:** Hoàn thành phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng điều chỉnh, khảo sát bổ sung khối khách sạn cao tầng, lập và phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư tổng thể; lập thiết kế kỹ thuật thi công, thương thảo và lựa chọn đơn vị tư vấn quản lý khách sạn; Tổ chức thi công, cải tạo và hoàn thiện sân vườn cảnh quan 03 căn Biệt thự Khu B.

### **III.4 Các giải pháp triển khai Kế hoạch SXKD năm 2014:**

*1. Nắm bắt và tận dụng tốt cơ hội thị trường, xây dựng chiến lược kinh doanh, quảng bá, tiếp thị sản phẩm nhằm đạt lợi nhuận kinh doanh cao nhất:*

- + Đẩy mạnh công tác truyền thông, quảng bá hình ảnh Công ty, hình ảnh dự án để khôi phục niềm tin đối với khách hàng; thường xuyên nắm bắt tín hiệu thị trường để xây dựng và hoàn thiện chiến lược kinh doanh hợp lý.
- + Tìm kiếm khách hàng đẩy nhanh công tác kinh doanh bán các sản phẩm đã thi công xong phần móng và các khách hàng chủ đầu tư thứ phát.
- + Công khai thông tin kinh doanh bán hàng để thu hút rộng rãi khách hàng ký hợp đồng; xây dựng phương án bán hàng linh hoạt với những điều khoản thanh toán phù hợp với khả năng thanh toán của người mua nhằm đảm bảo công tác thu vốn.

*2. Đẩy mạnh các biện pháp huy động vốn, tăng cường các giải pháp hỗ trợ tín dụng, cung cấp đầy đủ kịp thời nguồn vốn cho hoạt động SXKD:*

- + Tiếp tục làm việc với các Tổ chức tài chính, tín dụng để ký hợp đồng vay vốn phù hợp với kế hoạch dòng tiền phát sinh trong năm kế hoạch.

- + Đẩy mạnh công tác thu hồi vốn đối với các khách hàng đã ký hợp đồng, quyết liệt trong công tác thu vốn, đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch tài chính năm 2014.
- + Từng bước giảm số dư nợ vay tại các tổ chức tín dụng, Ngân hàng tiến tới cân bằng tài chính doanh nghiệp ở mức độ an toàn cả trong ngắn hạn và dài hạn.
- + Làm việc với một số chủ đầu tư thứ phát có năng lực xây lắp để mời tham gia thi công tại các dự án nhằm bù trừ công nợ giữa hai bên.

3. *Tập trung ưu tiên đầu tư có trọng điểm, tổ chức giám sát và quản lý thực hiện đầu tư hiệu quả và phù hợp với quy định của pháp luật.*

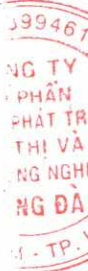
- + Nâng cao chất lượng công tác lập, thẩm định trình phê duyệt dự án đầu tư, lập, thẩm định hồ sơ thiết kế dự toán, công tác lựa chọn nhà thầu, ký kết hợp đồng kinh tế.
- + Đảm bảo tuân thủ chặt chẽ những quy định về công tác nghiệm thu khối lượng công tác xây lắp, tránh thất thoát lãng phí trong đầu tư xây dựng các dự án.
- + Tính toán, cân đối, huy động vốn đầu tư có trọng điểm, giãn tiến độ đầu tư các dự án chưa thật sự mang lại hiệu quả cao; tập trung huy động vốn đầu tư đối với các dự án, hạng mục đã được ghi kế hoạch.
- + Tập trung và ưu tiên vốn để đẩy nhanh tiến độ đầu tư các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật và các dự án công trình kiến trúc thuộc Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh, Dự án Văn La – Văn Khê.

4. *Sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp nhằm nâng cao hiệu quả công tác quản lý, điều hành doanh nghiệp:*

- + Tăng cường kỷ luật, kỷ cương trong điều hành; tiến hành phân cấp triệt để theo hướng tự chủ, tự chịu trách nhiệm.
- + Tiếp tục hoàn thiện các quy định, quy chế nội bộ làm cơ sở giám sát và đánh giá kết quả hoàn thành nhiệm vụ chuyên môn của các tập thể và cá nhân.
- + Hoàn thành cơ cấu lại đối với các đơn vị: SUDICO An Khánh, SUDICO Miền Nam, SUDICO Vật liệu.

5. *Thoái vốn một số khoản đầu tư của SUDICO:*

Nhằm đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động SXKD năm 2014 của SUDICO trong tình hình tài chính khó khăn hiện nay, Công ty sẽ chủ động rà soát, đánh giá lại hiệu quả đầu tư các dự án, các khoản đầu tư tài chính để định hướng lại việc đầu tư vào các dự án không hiệu quả hoặc thoái vốn các khoản đầu tư tài chính theo giá thị trường tại thời điểm thực hiện.



### III. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY:

#### III.1 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2013:

Trong bối cảnh nền kinh tế trong nước còn nhiều khó khăn thách thức, Hội đồng quản trị Công ty đã từng bước đề ra những giải pháp phù hợp trong việc triển khai thực hiện Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, kết quả hoạt động của Công ty trong năm 2013 được đánh giá như sau:

- Về công tác tổ chức:

- + Bộ máy chuyên môn đã được kiện toàn theo hướng gọn, linh hoạt, phù hợp với mục tiêu theo giai đoạn hoạt động; tập trung nội lực Tổ hợp cho công tác kinh doanh bán hàng đặc biệt là công tác bán lẻ sản phẩm để tối đa hóa lợi nhuận kinh doanh.
- + Cùng với kiện toán Bộ máy, công tác định biên đã được triển khai tích cực xuống từng bộ phận, đúng với qui định của Pháp luật về lao động trên cơ sở số lượng định biên đã được phê duyệt và triển khai đối với cả Ban Tổng Giám đốc SUDICO theo hướng giảm nhân sự/tăng trách nhiệm từ 9 người xuống 5 người (01 Tổng Giám đốc, 04 Phó Tổng Giám đốc). Tuy nhiên, quá trình triển khai chưa đạt yêu cầu về thời gian đề ra.
- + Trong năm 2013, công tác quản lý Người đại diện phần vốn của SUDICO tại các Công ty con, Công ty liên kết cũng được kiện toàn về Nhân sự cũng như Qui định quản lý Người đại diện phần vốn. Sau kiện toàn, trách nhiệm Người đại diện phần vốn đã được thể hiện tích cực trong năm 2013 nhưng vẫn chưa đáp ứng yêu cầu nên tiếp tục được triển khai trong năm 2014.

- Về công tác đầu tư kinh doanh:

- + Hoạt động đầu tư xây dựng năm 2013 của Công ty đã bám sát chủ trương, chỉ đạo của Chính phủ và Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên 2013. Công ty đã xúc tiến các thủ tục tiến tới tham gia đầu tư xây dựng nhà ở hướng tới đối tượng Người có thu nhập thấp. Việc thực hiện đầu tư xây dựng các Công trình/Hạng mục/Công việc được ưu tiên triển khai tại Nam An khánh đảm bảo tiến độ đề ra, đáp ứng mục tiêu kinh doanh. Kịp thời dừng triển khai đối với những gói thầu chưa thật sự cấp thiết.
- + Trong đầu tư tài chính, việc tính toán hiệu quả đầu tư vốn để có kế hoạch thoái vốn tại các doanh nghiệp đầu tư không hiệu quả chưa được thường xuyên chú trọng.
- + Năm 2013 công tác kinh doanh được quan tâm triển khai theo đa dạng các hình thức: bán lẻ, bán thứ cấp sản phẩm tại Dự án Nam An khánh. Đã ký Thỏa thuận hợp tác với Ngân hàng Quân Đội về việc tài trợ tín dụng cho Khách hàng mua sản phẩm tại Dự án Nam An Khánh. Trong kinh doanh, tiến độ thu hồi công nợ còn chậm.
- + Kết quả SXKD năm 2013 có lãi, cổ phiếu SJS được phép giao dịch lại bình thường.

**III.2 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc:**

Trên cơ sở đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu Kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2013 và việc triển khai thực hiện các mục tiêu trọng điểm khác (nêu tại Báo cáo Hội đồng Quản trị tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013), Hội đồng Quản trị đánh giá Ban Tổng giám đốc điều hành đã hoàn thành trách nhiệm của mình trong việc thực hiện 2 nhiệm vụ chính trong năm 2013.

**III.3 Định hướng hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2014:**

Trên cơ sở Kết quả SXKD của SUDICO và Tổ hợp SUDICO đạt được trong năm 2013 và Kế hoạch SXKD 2014, hoạt động của Hội đồng Quản trị trong năm 2014 sẽ được tập trung vào các định hướng sau:

- + Đảm bảo hoạt động của SUDICO tăng trưởng, an toàn, hiệu quả.
- + Tổ chức triển khai hoàn thành thắng lợi Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 đặc biệt là đạt và vượt các chỉ tiêu Kế hoạch SXKD năm 2014 được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- + Thực hiện đúng/hoàn thành trách nhiệm của Hội đồng Quản trị trước Đại hội đồng cổ đông với các quy định cụ thể về trách nhiệm/quyền hạn tại Điều lệ Công ty và quy định của Nhà nước về trách nhiệm/quyền hạn của Hội đồng Quản trị về quản trị với Công ty đại chúng.
- + Chỉ đạo/Giám sát Ban Điều hành, cán bộ quản lý khác trong việc triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng Quản trị đảm bảo hoạt động của SUDICO tăng trưởng, an toàn, hiệu quả.

**IV. Quản trị Công ty:****IV.1 Hội đồng quản trị:****1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:**

TT	Họ và tên	Chức danh	Tỷ lệ sở hữu/ được ủy quyền	Số lượng chức danh Thành viên HĐQT tại các Công ty khác
1	Hồ Sỹ Hùng	Chủ tịch	16,3%	
2	Đỗ Văn Bình	Phó chủ tịch	15,8%	
3	Vũ Hồng Sự	Thành viên	0,525%	
4	Nguyễn Phú Cường	Thành viên	0,6%	
5	Phạm Văn Việt	Thành viên	10%	

## 2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Công ty hiện đang duy trì Văn phòng Hội đồng quản trị - bộ phận giúp việc cho Hội đồng quản trị.

## 3. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông; trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm được pháp luật, Điều lệ SUDICO quy định, trong năm 2013 Hội đồng Quản trị đã tiến hành:

- + Số cuộc họp chính thức: 05 cuộc họp.
- + Số lượng Nghị quyết ban hành: 97 Nghị quyết.
- + Số lượng Quyết định ban hành: 107 Quyết định.

Các Nghị quyết, các Quyết định của Hội đồng Quản trị đều được ban hành trên cơ sở thảo luận, đồng thuận biểu quyết **THÔNG QUA** của 5/5 Thành viên Hội đồng Quản trị.

Thông qua các Nghị quyết, Quyết định của mình, Hội đồng Quản trị Công ty đã thực hiện việc chỉ đạo, giám sát thực hiện đối với Ban Tổng Giám đốc, Bộ máy chuyên môn, cụ thể:

- Chỉ đạo, giám sát việc triển khai, thực hiện các vấn đề, nội dung được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013.
- Chỉ đạo, giám sát việc triển khai, thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị.
- Chỉ đạo, giám sát việc quản trị rủi ro trong toàn Tổ hợp SUDICO, tại SUDICO liên quan hoạt động đầu tư, triển khai, phát triển các dự án bất động sản; vấn đề đảm bảo an toàn tài chính trong hoạt động SUDICO cũng như uy tín trong quan hệ vay trả giữa SUDICO với các nhà đầu tư, các Định chế tài chính.
- Chỉ đạo, giám sát việc tái cơ cấu mô hình tổ chức trong toàn Tổ hợp SUDICO; việc triển khai tinh giản, định biên nhân sự xuống từng đơn vị, bộ phận chức năng.
- Chỉ đạo, giám sát việc triển khai Kế hoạch kinh doanh 2013; tiến độ thực hiện đầu tư, hoàn thiện hạng mục đầu tư với từng dự án do SUDICO làm chủ đầu tư; giám sát việc triển khai bán sản phẩm hàng hóa của SUDICO.
- Chỉ đạo, giám sát việc thực hiện chủ trương chỉ đạo của Chính phủ về việc xây dựng sản phẩm nhà hướng tới đối tượng thu nhập thấp cũng như các chủ trương khác.
- Chỉ đạo, giám sát việc đảm bảo chế độ 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.



**IV.2 Ban Kiểm soát:****1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát :**

1. Ông Nguyễn Văn Phúc - Trưởng BKS
2. Ông Hoàng Minh Thuận - TV BKS
3. Ông Nguyễn Ngọc Thắng - TV BKS

**2. Hoạt động của Ban kiểm soát:**

Năm 2013, 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, quy chế tổ chức và hoạt động của ban. 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; định kỳ tiến hành kiểm tra trực tiếp, cụ thể:

- + Trên cơ sở thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh của công ty do Hội đồng quản trị (HĐQT), Tổng giám đốc, các phòng chức năng của công ty cung cấp, các thành viên Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc như kiểm tra, rà soát lại các quy chế, quy định quản lý nội bộ đã ban hành; Kiểm tra các tờ trình của Tổng giám đốc, Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
- + Tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, có ý kiến chất vấn HĐQT, Tổng giám đốc các vấn đề mà ban kiểm soát quan tâm.
- + Hàng quý thực hiện thẩm định báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT, báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Tổng giám đốc; báo cáo tài chính, báo cáo quản trị của Công ty.
- + 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 cả năm 2013 của Công ty; báo cáo kiểm toán của Công ty kiểm toán Ernst&Young Việt Nam.
- + Trong năm 2013, Ban kiểm soát đã tổ chức họp hàng quý để kiểm điểm tình hình hoạt động của ban và triển khai các công việc theo chức năng, nhiệm vụ và kế hoạch đã đề ra, thông qua các vấn đề đã kiểm tra, xem xét để thống nhất nhận xét các vấn đề đã kiểm tra.

**IV.3 Thù lao và các khoản chi phí của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2014:****1. Quyết toán thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2013**

Dự toán thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát trong năm 2013:

- + Hội đồng Quản trị: 504 triệu đồng
- + Ban Kiểm soát: 216 triệu đồng

Với việc hoàn thành 2 nhiệm vụ chính là trả nợ/cơ cấu nợ dài hạn và chỉ tiêu lợi nhuận năm 2013, quyết toán thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát trong năm 2013:



- + Hội đồng Quản trị: 504 triệu đồng
- + Ban Kiểm soát: 216 triệu đồng

2. Dự toán thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2014 :

- + Khi tỷ lệ hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty  $\geq 100\%$  kế hoạch (lấy chỉ tiêu lợi nhuận để đánh giá), mức thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát như sau:

T	Chức danh	Số lượng	Số tháng	Mức thù lao/tháng (đồng)	Tổng số tiền thù lao năm 2014 (đồng)
1	Chủ tịch HĐQT	1	12	10.000.000	120.000.000
2	Thành viên HĐQT	4	12	8.000.000	384.000.000
3	Trưởng ban kiểm soát	1	12	8.000.000	96.000.000
4	Thành viên Ban kiểm soát	2	12	5.000.000	120.000.000
	<b>Tổng cộng</b>				<b>720.000.000</b>

- + Khi tỷ lệ hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty  $< 100\%$  kế hoạch (lấy chỉ tiêu lợi nhuận), mức thù lao của Hội đồng quản trị được chi trả tương ứng với tỷ lệ hoàn thành kế hoạch.
- + Các chi phí khác phục vụ cho hoạt động của HĐQT; Ban kiểm soát; lương của cán bộ trong các tiểu ban giúp việc được tính vào chi phí quản lý doanh nghiệp.
- + Ngoài ra các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát và các cán bộ trong các tiểu ban giúp việc còn được hưởng các chế độ khác theo quy định của Công ty.

#### V. BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2013:

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 của SUDICO đã kiểm toán và ý kiến kiểm toán đã được đăng tải trên website: [www.sudicosd.com](http://www.sudicosd.com)

Trên đây là toàn văn Báo cáo thường niên năm 2013 của Công ty SUDICO

Phiên bản online được đăng tải trên website: [www.sudicosd.com](http://www.sudicosd.com)

 TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Hồ Sỹ Hùng