

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN SÔNG ĐÀ**  
**NĂM BÁO CÁO 2015**

**I. THÔNG TIN CHUNG:**

**1. Thông tin khái quát:**

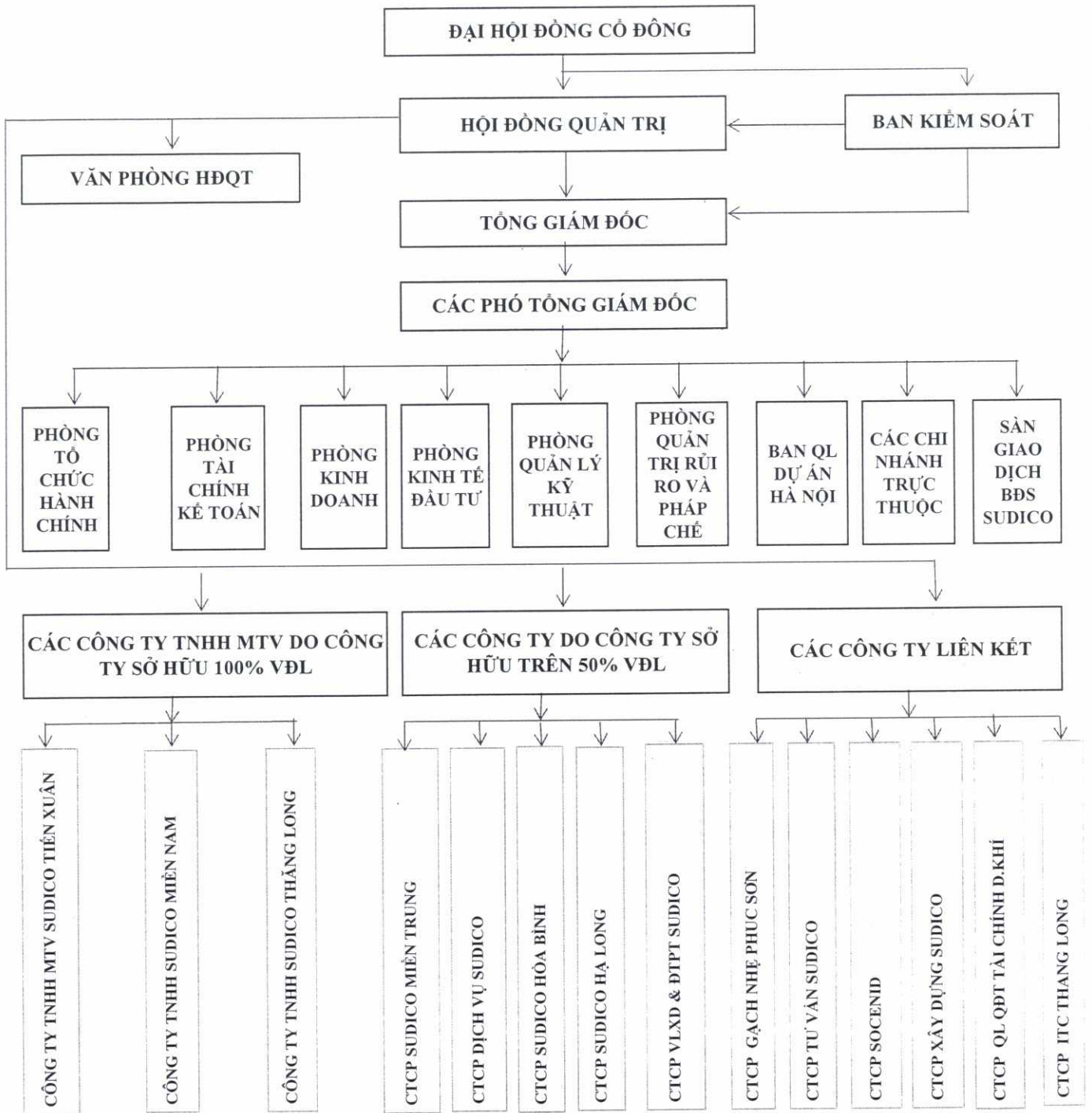
- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0101399461 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và thay đổi lần thứ 9 ngày 11/8/2014.
- Vốn điều lệ: 1.000.000.000.000 đồng
- Vốn đầu tư chủ sở hữu (tại ngày 31/12/2015): 1.990.458.689.243 đồng
- Địa chỉ: Toà nhà SUDICO, Đường Mễ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: 04 37684502
- Số fax: 04 37684029
- Website: [www.sudicosd.com.vn](http://www.sudicosd.com.vn)
- Mã cổ phiếu: SJS
- Quá trình 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 chín (9) 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 09 ngày 11/8/2014 là 1.000.000.000.000 đồng (Một nghìn tỷ đồng chẵn).

- Các sự kiện khác:



013  
 CÔNG  
 CỘ  
 TỰ  
 ĐỒ T  
 U CỘ  
 SÔ  
 TỰ

## 3.3 Các công ty con, công ty liên doanh, 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	Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân	Tầng 17, toà nhà SUDICO, đường Mỹ Trì, phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	350.000.000.000	100%	Đầu tư, XDKD nhà ở, KĐT và KCN
2	Công ty TNHH SUDICO Thăng Long (chuyển đổi mô hình)	Xã An Khánh, Hoài Đức, Hà Nội	500.000.000.000	99,97%	Đầu tư, XDKD nhà ở, KĐT và KCN
3	Công ty TNHH SUDICO Miền Nam (chuyển đổi mô hình)	77 Thống Nhất, Phường 11, Quận Gò Vấp Tp.HCM	100.000.000.000	100%	Đầu tư, XDKD nhà ở, KĐT và KCN
4	CTCP Dịch vụ SUDICO	Tầng M, CT1, KĐT Mỹ Đình, phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	15.000.000.000	51%	Cung cấp dịch vụ quản lý đô thị
5	CTCP VLXD & ĐTPT SUDICO	Tầng 15, toà nhà SUDICO, đường Mỹ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội	30.000.000.000	51%	Sản xuất gạch nhẹ không nung
6	CTCP SUDICO Miền Trung	Tòa nhà 12 Hồ xuân hương P. Mỹ an, Quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng	100.000.000.000	7,08%	Đầu tư, XDKD nhà ở, KĐT và KCN
7	CTCP SUDICO HạLong	Nhà H1 đối Yên ngựa P. Bãi cháy, Hạ Long, Quảng Ninh.	32.600.000.000	99,69%	Đầu tư, XDKD nhà ở, KĐT và KCN
8	CTCP SUDICO Hòa Bình	Khu đất DV1, KDC Bắc Đường Trần Hưng Đạo, Hòa Bình	50.000.000.000	65%	Đầu tư, XDK nhà ở, KĐT và KCN
<b>B</b>	<b>Công ty liên doanh, liên kết</b>				

- Với xã hội: Đồng hành cùng sự phát triển của Tổng công ty Sông Đà, vì sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, đồng thời thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước, tích cực tham gia hoạt động vì công đồng; cam kết mang đến các sản phẩm xây dựng thân thiện với môi trường.

**Giá trị cốt lõi:**

- Sản phẩm đẹp - chất lượng cao - giá bán cạnh tranh.
- Nguồn nhân lực chất lượng cao - ổn định.
- Trách nhiệm đến cùng - phong cách chuyên nghiệp.
- Môi trường làm việc tốt - thân thiện - đoàn kết.

**4.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn:**

- Lĩnh vực kinh doanh chính: Kinh doanh nhà và đô thị;
- Ngành nghề liên quan: Kinh doanh tư vấn thiết kế; Kinh doanh khai thác dịch vụ giá trị gia tăng khu đô thị;
- Cắt giảm và rút lui: Kinh doanh xây lắp, Kinh doanh vật tư, thiết bị, Kinh doanh tài chính.
- Cơ cấu tỷ trọng:
  - + Kinh doanh nhà và đô thị: chiếm tỷ trọng chính khoảng 80 - 90%. Mục tiêu chính của SUDICO là đầu tư đồng bộ, hoàn chỉnh và tạo ra các sản phẩm nhà ở và Khu đô thị hiện đại có chất lượng vượt trội đảm bảo tính cạnh tranh trên thương trường; tập trung nghiên cứu xây dựng chiến lược và hồ sơ quảng bá kinh doanh, trưng bày các sản phẩm mẫu nhà, xây dựng cơ chế bán hàng hợp lý, giá bán phù hợp và lợi nhuận cao.
  - + Kinh doanh dịch vụ giá trị gia tăng đô thị: chiếm tỷ trọng 5 - 10% trong tổng giá trị sản xuất của SUDICO; tập trung khai thác giá trị gia tăng khu đô thị, cung cấp đồng bộ các dịch vụ quản lý vận hành khu đô thị và cho thuê mặt bằng tầng 1 các dự án do SUDICO làm chủ đầu tư.
  - + Kinh doanh tư vấn thiết kế xây dựng: tập trung đẩy mạnh phát triển ngành nghề kinh doanh tư vấn xây dựng: Tư vấn lập các dự án đầu tư, tư vấn thiết kế, tư vấn lập quy hoạch... ngành nghề kinh doanh này do Công ty Cổ phần Tư vấn SUDICO thực hiện (SUDICO chiếm trên 51% VĐL), dự kiến đến năm 2020, giá trị Kinh doanh tư vấn xây dựng chiếm tỷ trọng 3 - 5 % trong tổng giá trị sản xuất của SUDICO.

**4.3 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 ...

**5. Các rủi ro:**

Chỗ ở hiện tại: Phòng 701, nhà C2, chung cư Vinaconex 1, số 289A, đường Khuất Duy Tiến, phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Số điện thoại liên lạc: 0913.25.33.47

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ QTKD, Kỹ sư xây dựng, Cử nhân ngoại ngữ.

Quá trình học tập, đào tạo chuyên môn:

Thời gian	Nơi đào tạo	Chuyên ngành đào tạo
9/1992-7/1997	ĐH Kiến trúc HN	Kỹ sư XD
9/1994-6/1997	ĐH Ngoại ngữ HN	Cử nhân NN
2/2000-3/2000	Học viện cán bộ quản lý xây dựng và đô thị	Q.lý chất lượng CT XD
7/2002-8/2002		Quản trị doanh nghiệp
10/2005-11/2005		Nâng ngạch KS chính
7/2007-8/2008	ĐH Miền Tây nước Anh (The University of the West of England)	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh (MBA)

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ/Vị trí công tác
9/1997- 8/1998	Công ty tư vấn khảo sát thiết kế - Tổng công ty Sông Đà	Cán bộ quản lý kỹ thuật
9/1998 - 10/2001	Công ty Tư vấn xây dựng Sông Đà - Tổng công ty Sông Đà	Cán bộ kỹ thuật, chủ nhiệm dự án, Bí thư ĐTN
11/2001 - 2/2002	Công ty Tư vấn xây dựng Sông Đà - Tổng công ty Sông Đà	Tổ trưởng tổ kết cấu, chủ nhiệm dự án, Bí thư ĐTN
03/2002 - 5/2002	Công ty Tư vấn xây dựng Sông Đà - Tổng công ty Sông Đà	Phó TGD Trung tâm tư vấn xây dựng 2, Bí thư ĐTN
6/2002 - 12/2003	Tổng công ty Sông Đà	Phó TP Quản lý kỹ thuật, Trợ lý HĐQT TCT kiêm Phó Bí thư ĐTN
01/2004 - 2/2006	Tổng công ty Sông Đà	Phó TP Quản lý kỹ thuật, Trợ lý TGD kiêm Phó Bí thư ĐTN

Quê quán: Hoàng Lộc, Hoàng Hóa, Thanh Hóa

Số CMND: 012593090 do CA Hà Nội cấp ngày: 23/3/2003.

Hộ khẩu thường trú: P419 Tập thể D2 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội.

Chỗ ở hiện tại: BT1-A67, khu đô thị Bắc An Khánh, Hoài Đức, Hà Nội.

Số điện thoại liên lạc: 0903.236.038

Trình độ văn hóa: 10/10

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng

Quá trình học tập, đào tạo chuyên môn:

Thời gian	Nơi đào tạo	Chuyên ngành đào tạo
T8/1984 - 3/1985	ĐH Kinh tế Zwickan	Tiếng Đức và các môn khoa học tự nhiên
3/1985 - 5/1991	ĐH KTXD Weimar	Xây dựng DD và CN
5/1997 - 1998	Đại học Ngoại ngữ Hà Nội	Tiếng Anh
5/2006-7/2006	Đại học Quốc gia Hà Nội	Quản trị Doanh nghiệp

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ/Vị trí công tác
T10/1996-02/2001	Công ty Xây dựng 19 - LICOGI	Chuyên viên, Tổ trưởng, Kỹ sư trưởng công trường
02/2001-02/2004	Vụ Kế hoạch-Thống kê - Bộ xây dựng	Chuyên viên, Phó Bí thư Chi bộ
02/2004-10/2007	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà	Trưởng phòng, Phó Tổng giám đốc
11/2007-4/2009	Công ty TNHH 1TV SUDICO Tiên Xuân	Tổng giám đốc
5/2009-7/2010	Công ty TNHH 1TV SUDICO An Khánh	Chủ tịch HĐQT
8/2010 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà	Phó Tổng giám đốc, Phó Bí thư Đảng bộ

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ/Vị trí công tác
2/1996-3/1997	Phòng Đầu tư Tổng công ty Xây dựng Thủy điện Sông Đà	Chuyên viên
3/1997-12/1997	Phòng Kinh tế - Kế hoạch - Đầu tư, Tổng công ty Xây dựng Sông Đà	Chuyên viên
12/1997-6/1998	Phòng Kinh tế - Kế hoạch Công ty Xây dựng Sông Đà 5	Chuyên viên
7/1998-11/1999	Phòng Thị trường - Tổng công ty Xây dựng Sông Đà	Chuyên viên
11/1999-10/2001	Công ty TNHH CoCa-Cola Việt Nam	Giám sát, giám đốc bán hàng khu vực
11/2001-3/2003	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà	Phó trưởng phòng Kinh doanh
4/2003-8/2003	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà	Trưởng phòng Kế hoạch - Đầu tư
9/2003-2/2004	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà	Phó phòng Kế hoạch - Kỹ thuật
3/2004-6/2007	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà	Trưởng phòng Kinh tế Kế hoạch
6/2007- 6/2009	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà	Phó Tổng giám đốc
6/2009-01/2015	Công ty TNHH SUDICO Tiến Xuân.	TV HĐQT kiêm Tổng giám đốc
01/2015 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà	Phó Tổng giám đốc

Chức vụ hiện nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà.

Chức vụ tại các tổ chức khác:

- Thành viên HĐQT Công ty TNHH Sudico Tiến Xuân
  - Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Sudico Miền Trung
  - Thành viên HĐQT Công ty cổ phần ĐTPT nhà và Đô thị HUDSE
  - Thành viên HĐQT Công ty cổ phần ĐT & PT Gas đô thị, mã cổ phiếu PCG
- Số lượng số phiếu SJS đang nắm giữ tại thời điểm : 1.000 cổ phiếu

2008 -2009	Công ty TNHH MTV SUDICO An Khánh	Trưởng phòng Kế hoạch - Đầu tư
2009 - 2011	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà	Thư ký Công ty, Chánh văn phòng HĐQT
T11/2011 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà	Phó Tổng giám đốc

Chức vụ hiện nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà.

Chức vụ tại các tổ chức khác:

- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty TNHH SUDICO Tiến Xuân
- Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần SUDICO Miền Trung
- TV Hội đồng quản trị CTCP ĐTPĐ đô thị và KCN Sông Đà - Miền Trung

Số lượng số phiếu SJS đang nắm giữ tại thời điểm : 2.000 cổ phiếu

Ngày 31/12/2015 (mệnh giá: 10.000 đồng)

Trong đó: Sở hữu cá nhân : 2.000 cổ phiếu

Đại diện sở hữu phần vốn của tổ chức : 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu SJS do người liên quan nắm giữ :

Vợ: Cao Thị Hà : 4.400 cổ phiếu

Quyền lợi mẫu thuẫn với lợi ích của tổ chức chào bán : Không

Các khoản nợ với tổ chức chào bán : Không

5. Trần Việt Dũng - Kế toán trưởng:

Giới tính: Nam Sinh ngày: 20/10/1981

Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh

Quê quán: Lai Thành, Kim Sơn, Ninh Bình

Số CMND: 012198075 do CA Hà Nội cấp ngày: 12/3/1999.

Hộ khẩu thường trú: Số 6 Lê Thánh Tông, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Chỗ ở hiện tại: Số 32-Ngõ 158 Hoàng Văn Thái, Thanh Xuân, Hà Nội

Số điện thoại liên lạc: 0912.26.93.97

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ QTKD



## 2.2 Những thay đổi trong ban điều hành:

Trong năm 2015, Hội đồng quản trị Công ty đã ra Quyết định bổ nhiệm Ông Nguyễn Đức Dân giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty. Đồng thời Hội đồng quản trị cũng ra Quyết định thôi giữ chức Phó Tổng giám đốc đối với Ông Vũ Văn Dũng và Ông Phạm Văn Việt.

## 2.3 Số lượng cán bộ, nhân viên tại thời điểm 31/12/2015:

- Công ty SUDICO: 200 người  
Trong đó: Khối cơ quan Công ty: 93 người
- Toàn Tổ hợp SUDICO: 480 người

Thu nhập bình quân đạt 15,0 triệu đồng/người/tháng tại Công ty Mẹ và 9,4 triệu đồng/người/tháng đối với toàn Tổ hợp. Công ty luôn 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. 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, nâng cao nghiệp vụ quản trị rủi ro trong doanh nghiệp.
- + Thực hiện đầy đủ chế độ thu/nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, Bảo hiểm tự nguyện và các chế độ bảo trợ khác đối với người lao động.

## 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

### 3.1 Các khoản đầu tư lớn:

- Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh:
  - + Hợp tác với Học viện chính sách và phát triển Bộ Kế hoạch và Đầu tư để đưa tuyến đường liên khu vực 2 vào kế hoạch đầu tư trung hạn; phê duyệt chủ trương đầu tư, xúc tiến đầu tư Trạm xử lý nước thải tại Dự án Nam An Khánh bằng nguồn vốn ODA; làm việc với EVN Hà Nội nhận đầu tư Trạm biến áp và đường dây 110KV để phục vụ cung cấp điện cho dự án;
  - + Đầu tư đồng bộ Hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan dự án: trạm biến áp và đường dây 110KV; đường liên khu vực 2; thi công cổng chào dự án; thi công hoàn thiện hồ điều hòa, thi công đường giao thông trục chính, trồng cây xanh cảnh quan, cây xanh giao thông, xúc tiến đầu tư Hạ tầng xã hội như trường học, siêu thị ... cải thiện hình ảnh của dự án trên thị trường.



<b>B</b>	<b>Công ty liên kết</b>	<b>8.257.438</b>	<b>(9.326.414)</b>
1	CTCP Đầu tư TM và BĐS Thăng Long	2.014.884	(9.352.416)
2	CTCP ĐTPT ĐT&KCN Sông Đà Miền Trung (*)		
3	CTCP Quản lý Đầu tư Tài chính Dầu khí (**)		
4	CTCP Tư vấn SUDICO	4.588.533	26.002
5	CTCP gạch nhẹ Phúc Sơn (*)		
6	CTCP Xây dựng SUDICO	1.654.021	0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>61.996.970</b>	<b>(24.502.866)</b>

Ghi chú: (\*) Không có Báo cáo tài chính năm 2015.

(\*\*) Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cổ phần và hạch toán trong Quý 1/2016.

#### 4. Tình hình tài chính:

##### 4.1 Tình hình tài chính:

(theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015 đã kiểm toán)

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	5.419.826.993.915	5.734.360.652.116	5,81%
Doanh thu thuần	1.226.061.762.958	855.452.051.995	- 30,26%
Lợi nhuận từ HĐKD	140.751.630.454	301.895.185.726	214,49%
Lợi nhuận khác	50.882.537.141	(11.638.908.915)	- 81,3%
Lợi nhuận trước thuế	191.634.167.595	290.256.276.811	151,46%
Lợi nhuận sau thuế	138.483.737.925	225.870.943.858	163,10%

##### 4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
<i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:		
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,22	1,11
+ Hệ số thanh toán nhanh:		
TSNN - Hàng tồn kho	0,18	0,32
Nợ ngắn hạn		

**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	73.726.000	18	73,73%
Dưới 500.000 cổ phần	26.274.000	3.442	26,27%

**5.3 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:** không có thay đổi trong năm 2015

**5.4 Giao dịch cổ phiếu quỹ:** Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 958.060 cổ phiếu, trong năm 2015 Công ty không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ.

**5.5 Các chứng khoán khác:** Công ty không phát hành bất kỳ loại chứng khoán nào khác.

**III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:****1 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:****1.1 Các chỉ tiêu kinh tế kế hoạch của SUDICO.**

- Tổng giá trị SXKD thực hiện năm 2015 là: 1.654 tỷ đồng/ KHN 1.500 tỷ đồng, đạt 110 % KHN, tăng 110% so với thực hiện năm 2014 ( 1.508 tỷ đồng).
- Tổng giá trị đầu tư thực hiện năm 2015 là: 279 tỷ đồng/ KHN 273 tỷ đồng, đạt 102% KHN, tăng 360% so với thực hiện năm 2014 là (77 tỷ đồng).
- Doanh thu năm 2015 đạt: 841 tỷ đồng/ KHN 1.255 tỷ đồng, đạt 67% KHN, giảm 33,97% so với thực hiện năm 2014 (1.261 tỷ đồng).
- Lợi nhuận trước thuế năm 2015: 294 tỷ đồng/KHN 265 tỷ đồng, đạt 111% KHN, tăng 145% so với thực hiện năm 2014 là (203,3 tỷ đồng).

**1.2 Các chỉ tiêu kinh tế kế hoạch của Tổ hợp Công ty.**

- Tổng giá trị SXKD thực hiện năm 2015 là: 1.685 tỷ đồng/ KHN 1.553 tỷ đồng, đạt 110% KHN, tăng 109% so với thực hiện năm 2014 (1.545 tỷ đồng).
- Tổng giá trị đầu tư thực hiện năm 2015 là: 291 tỷ đồng / KHN 282 tỷ đồng, đạt 103% KHN, tăng 358% so với thực hiện năm 2014 là (81 tỷ đồng).
- Doanh thu năm 2015 (sau kiểm toán) đạt: 863 tỷ đồng / KHN 1.300 tỷ đồng, đạt 66% KHN, giảm 33,26% so với thực hiện năm 2014 (1.293 tỷ đồng).
- Lợi nhuận trước thuế năm 2015 (sau kiểm toán) đạt: 290 tỷ đồng/KHN 245 tỷ đồng, đạt 118% KHN, tăng 152% so với thực hiện năm 2014 là (191 tỷ đồng).

**1.3 Những tiến bộ Công ty đã đạt được:**

- Trong điều kiện nền kinh tế trong nước còn hết sức khó khăn đặc biệt đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, nhưng với nỗ lực của tập thể và Ban lãnh đạo Công ty đã

- Tập trung, chỉ đạo thực hiện công tác tái cấu trúc các đơn vị trong Tổ hợp: Chuyển đổi mô hình hoạt động của SUDICO An Khánh, SUDICO Miền Nam thành Công ty TNHH; Bổ sung chức năng nhiệm vụ và đổi tên Phòng pháp chế thành Phòng Quản trị Rủi ro và pháp chế; 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; Triển khai việc sắp xếp, tổ chức tái cơ cấu bộ máy Công ty phù hợp với yêu cầu công việc; Thực hiện tinh giản biên chế các phòng ban và đơn vị trực thuộc; Sắp xếp, lựa chọn đội ngũ CBCNV có năng lực để đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty và các đơn vị trực thuộc.
- Tập trung xây dựng kế hoạch kinh doanh, truyền thông tổng thể, triển khai bộ nhận diện thương hiệu cho dự án Nam An Khánh để thúc đẩy công tác kinh doanh.
- Chú trọng tìm kiếm các đối tác có uy tín, tiềm lực tài chính để hợp tác đầu tư, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (năm 2015 hoàn thành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với CTCP Phát triển dự án TECHCOMDEVELOPER - TCD tại dự án Nam An Khánh).

#### **4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:**

##### **4.1 Về công tác tài chính:**

- Tốc độ tăng trưởng bình quân từ 10 ÷ 15%/năm.
- Tiếp tục tái cấu trúc tài chính, giảm/cơ cấu lại dư nợ ngân hàng từ nợ ngắn hạn sang nợ trung và dài hạn với lãi suất phù hợp để lành mạnh hóa, cải thiện và nâng cao năng lực tài chính của SUDICO.

##### **4.2 Về kế hoạch đầu tư:**

- Tập trung đầu tư vào các dự án hiện đang sở hữu, gia tăng giá trị để tối đa hóa lợi nhuận từ các dự án.
- Đánh giá lại và thoái vốn ở các dự án không hiệu quả, thu hồi vốn để tập trung nguồn lực vào những dự án hiệu quả, thanh khoản cao.
- Tiếp tục nắm bắt cơ hội để phát triển những dự án có tiềm năng và tiết kiệm chi phí đầu vào trong điều kiện thị trường đang suy giảm. Tận dụng những chính sách ưu đãi của Chính phủ đối với thị trường bất động sản để huy động vốn giá rẻ cho hoạt động đầu tư.
- Tăng cường mở rộng liên doanh, liên kết với các đối tác nước ngoài có năng lực tài chính để nâng cao năng lực cạnh tranh, hợp tác cùng phát triển.

##### **4.3 Về thị trường:**

- Phân khúc thị trường: Trung bình khá.



9

- Hình thành một hệ thống CNTT gồm hạ tầng phần cứng, mạng, đường truyền dữ liệu đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật và phù hợp với nhu cầu sử dụng trước mắt và lâu dài của SUDICO.
- Triển khai các ứng dụng CNTT theo mô hình sử dụng Hệ thống hoạch định nguồn lực doanh nghiệp tiên tiến vào hoạt động sản xuất kinh doanh; giảm thiểu các công việc thủ công góp phần nâng cao hiệu quả công việc.

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

##### **1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:**

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 2015 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, kết quả hoạt động của Công ty trong năm 2015 được đánh giá như sau:

##### **1.3 Công tác đầu tư:**

- Năm 2015, Công ty đã hoàn thành vượt mức kế hoạch đầu tư được Đại hội đồng cổ đông giao, đặc biệt đã thực hiện được các mục tiêu quan trọng tại các dự án trọng điểm, làm thay đổi diện mạo của dự án.
- Tại dự án khu đô thị mới Nam An Khánh: SUDICO đã hợp tác thành công với Techcombank để tạo dòng tiền đầu tư, làm tăng sức hấp dẫn của dự án và tạo ra nguồn lực mới cho phát triển dự án Nam An Khánh; Hợp tác với Học viện chính sách và phát triển Bộ Kế hoạch và Đầu tư để đưa tuyến đường liên khu vực 2 vào kế hoạch đầu tư trung hạn bằng nguồn vốn Nhà nước, xúc tiến đầu tư Trạm xử lý nước thải tại Dự án Nam An Khánh bằng nguồn vốn ODA; làm việc để EVN Hà Nội nhận đầu tư Trạm biến áp và đường dây 110KV bằng nguồn vốn của EVN để phục vụ cung cấp điện cho dự án; Trong năm 2015, SUDICO đã tập trung đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan dự án, xúc tiến đầu tư các dự án Hạ tầng xã hội; hình ảnh và sức hấp dẫn của dự án tăng lên rõ rệt.
- Tại Dự án nhà ở Văn La: Hoàn thành được mục tiêu quan trọng là được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để tháo gỡ nút thắt của dự án; Hiện Công ty đang đẩy nhanh triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật và công trình kiến trúc theo quy hoạch được duyệt.
- Dự án Tiến Xuân: Thực hiện chủ trương tháo gỡ thủ tục để tái khởi động dự án; SUDICO đã làm việc và được Sở quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận đề xuất lên UBND thành phố cho phép SUDICO được tiến hành nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 song song với quá trình nghiên cứu Quy hoạch chung và Quy hoạch phân khu đô thị vệ tinh Hoà Lạc; hiện tại Công ty đang triển khai công tác lập quy hoạch 1/500 dự án.

Công ty TNHH Sudico Thăng Long; Sudico Miền Nam; bổ sung chức năng nhiệm vụ và đổi tên Phòng pháp chế thành Phòng Quản trị rủi ro và pháp chế.

- Thực hiện tinh giản biên chế, sắp xếp lựa chọn đội ngũ cán bộ công nhân viên có năng lực để đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh của đơn vị.
- Tập trung kế hoạch tái cấu trúc, thoái vốn các khoản đầu tư tài chính theo kế hoạch.

### **1.5. Hoạt động các công ty con, công ty liên kết:**

Năm 2015, hoạt động của các Công ty thành viên cũng đã có những bước chuyển biến tốt sau một thời gian khó khăn: Dự án phần mở rộng phía Đông nam khu dân cư Trần Hưng Đạo - Hoà Bình; Dự án Khu dân cư Thịnh Lang - Hòa Bình; Dự án Long Tân Nhon Trạch - Đồng Nai... đã chuẩn bị các điều kiện để triển khai đầu tư trong thời gian tới.

### **1.6 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 hội người mù; ủng hộ người nghèo, ủng hộ bảo lụt tại Quảng Ninh, ủng hộ quỹ phòng chống AIDS...
- Tham gia tích cực các hoạt động phong trào đoàn thể nhằm khuyến khích tinh thần làm việc của cán bộ công nhân viên: Tham gia thi cán bộ Đoàn giỏi Tổng công ty Sông Đà; Tổ chức giải bóng đá SUDICO Cup; tổ chức giao lưu kỷ niệm nhân dịp kỷ niệm 14 năm ngày thành lập Công ty.
- Đời sống vật chất tinh thần cán bộ công nhân viên không ngừng được nâng cao, mức lương thu nhập bình quân tăng, tạo điều kiện để cán bộ công nhân viên yên tâm công tác, gắn bó lâu dài cùng sự phát triển của Công ty.

## **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 2015 và việc triển khai thực hiện các mục tiêu trọng điểm khác, Hội đồng quản trị đánh giá Ban Tổng giám đốc điều hành đã hoàn thành trách nhiệm của mình trong việc thực hiện nhiệm vụ chính trong năm 2015.

- Hội đồng quản trị đã chỉ đạo, giám sát Ban Tổng giám đốc và bộ máy điều hành trong việc chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Pháp luật có liên quan đến công tác quản lý doanh nghiệp và nhiệm vụ SXKD của Công ty.
- Giám sát việc sử dụng và quản lý tài sản; giám sát việc thực hiện kế hoạch SXKD, các Nghị quyết, Quyết định, Quy chế quản lý nội bộ đối với Tổng giám đốc và bộ máy điều hành Công ty.



**IV. QUẢN TRỊ CÔNG TY:****1. Hội đồng quản trị:****1.1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:**

T T	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 HĐQT	16,3%	Chủ tịch HĐQT CTCP Sông Đà 4, TV HĐQT Sông Đà 6
2	Đỗ Văn Bình	PCT HĐQT	15,8%	Tổng giám đốc CTCP Đại Dương; TV HĐQT Công ty TNHH MTV & khai thác tài sản; NH TMCP Hàng Hải Việt Nam
3	Vũ Hồng Sự	TV HĐQT	0,525%	Chủ tịch HĐQT CTCP ĐTKD & Phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà.
4	Nguyễn Phú Cường	TV HĐQT	0,6%	TV HĐQT CTCP XNK thủy sản Hà Nội
5	Phạm Văn Viết	TV HĐQT	10%	Kiểm Phó Tổng giám đốc CTCP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà đến ngày 26/08/2015: Kế toán trưởng Tổng Công ty Sông Đà

**1.2. 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.

**1.3. Hoạt động của Hội đồng quản trị:**

- Chỉ đạo/tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 vào ngày 26/4/2015.
- Triển khai Nghị quyết 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2015 ngày 26/4/2015 của Đại hội đồng cổ đông thường niên SUDICO năm 2015; trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm được pháp luật, Điều lệ SUDICO quy định, trong năm 2015 Hội đồng quản trị SUDICO đã tiến hành:
  - + Số cuộc họp chính thức: 05 cuộc họp.
  - + Số lượng Nghị quyết ban hành: 136 Nghị quyết.

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 Hội đồng quản trị.

- Tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị, có ý kiến chất vấn Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc các vấn đề mà Ban kiểm soát quan tâm.
- Thẩm định báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị, điều hành của Tổng giám đốc, Báo cáo tình hình kinh doanh và Báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty; Báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH kiểm toán Ernst & Young Việt Nam.
- Trong năm 2015, Ban kiểm soát đã tổ chức họp 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.

**3. Các giao dịch, thù lao và các lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng:**

**3.1 Lương, thưởng, thù lao, các lợi ích khác:**

TT	Họ và tên	Chức vụ	Tiền lương	Thù lao	Tiền thưởng
1	Hồ Sỹ Hùng	CT.HĐQT	695.564.419	120.000.000	149.830.000
2	Đỗ Văn Bình	Phó CT.HĐQT	519.082.598	96.000.000	119.100.000
3	Vũ Hồng Sự	TV. HĐQT	555.748.032	96.000.000	125.751.000
4	Nguyễn Phú Cường	TV.HĐQT		96.000.000	112.500.000
5	Phạm Văn Việt	TV. HĐQT kiêm phó TGD	344.228.580	96.000.000	14.500.000
6	Nguyễn Văn Phúc	Trưởng Ban KS		96.000.000	14.500.000
7	Nguyễn Ngọc Thắng	TV Ban kiểm soát		60.000.000	14.500.000
8	Hoàng Minh Thuận	TV Ban kiểm soát		60.000.000	14.500.000
9	Trần Anh Đức	Tổng giám đốc	570.689.532		127.137.000
10	Bùi Khắc Viện	Phó Tổng giám đốc	417.512.773		99.351.000
11	Nguyễn Đức Dân	Phó Tổng giám đốc	392.949.273		99.351.000
12	Vũ Văn Dũng	Phó Tổng giám đốc	23.192.071		