

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2017



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN SÔNG ĐÀ**

**Địa chỉ:** Tòa nhà SUDICO, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

**Điện thoại:** 024.37684505

**Fax:** 024.37684029

**Website:** [sudicosd.com.vn](http://sudicosd.com.vn)

**Email:** [info@sudicosd.com](mailto:info@sudicosd.com)

*Hà Nội, tháng 03 năm 2018*

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN SÔNG ĐÀ**  
**NĂM BÁO CÁO 2017**

**I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY:**

**1. Thông tin khái quát:**

- 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.
- 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 31/12/2017): 2.275.436.923.432 đồng
- Địa chỉ: Toà nhà SUDICO, Đường Mễ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
- Số điện thoại: 024 37684502
- Số fax: 024 37684029
- Website: [www.sudicosd.com.vn](http://www.sudicosd.com.vn)
- Mã cổ phiếu: SJS, được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TPHCM (HOSE)

**2. Lịch sử phát triển:**

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;



*P*

Ngày 06 tháng 07 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
Năm 2009	- Hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 400 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng vào tháng 12 năm 2009;
Năm 2011	- Kỷ niệm 10 năm thành lập Công ty
Năm 2016	- Kỷ niệm 15 năm thành lập Công ty

### 3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

#### 3.1 Ngành nghề kinh doanh:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Kinh doanh bất động sản; 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;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác;
- Khai thác, chế biến khoáng sản;
- Tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Những ngành nghề kinh doanh có điều kiện.

#### 3.2 Địa bàn kinh doanh:

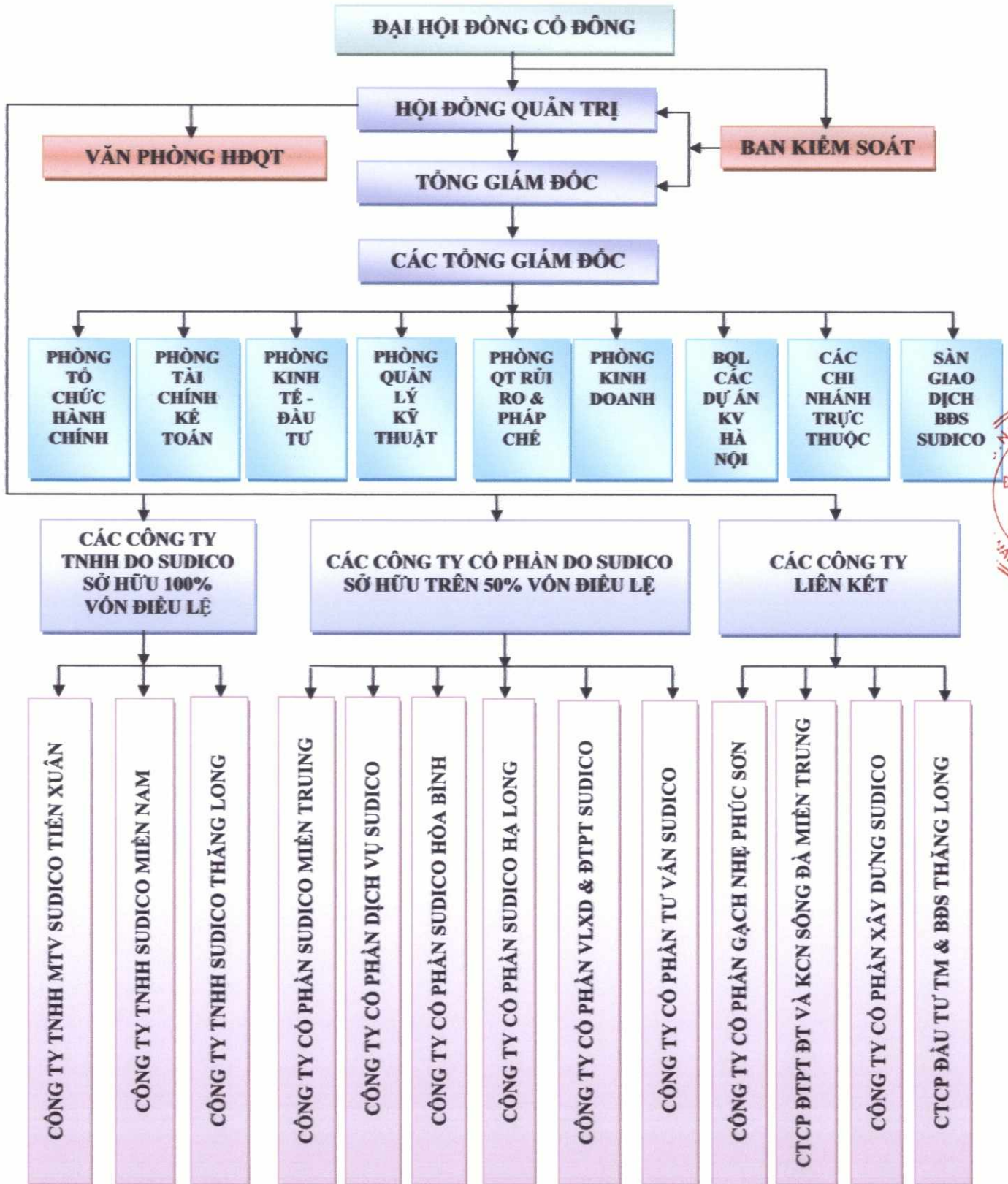
Thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng, thành phố Hòa Bình, thành phố Hạ Long và một số tỉnh thành khác...



*(Handwritten signature)*

5. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

5.1 Mô hình quản trị:



**5.2 Cơ cấu bộ máy quản lý:**

- Hội đồng quản trị : 05 người
- Ban kiểm soát : 03 người
- Ban Tổng giám đốc : 04 người
- Các phòng chức năng Công ty : 06 Phòng

**Hội đồng quản trị:**

1. Ông Trần Văn Tuấn - Chủ tịch Hội đồng quản trị
2. Ông Đỗ Văn Bình - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
3. Ông Vũ Hồng Sự - Thành viên Hội đồng quản trị
4. Ông Trần Anh Đức - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc
5. Ông Nguyễn Phú Cường - Thành viên Hội đồng quản trị

Trong năm 2017 Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 đã thông qua miễn nhiệm và bầu bổ sung 01 thành viên Hội đồng quản trị như sau:

T T	Họ và tên	Chức vụ	Ngày bắt đầu/Không còn là thành viên HĐQT	Lý do miễn nhiệm/bổ nhiệm
1	Hồ Sỹ Hùng	Chủ tịch HĐQT	31/05/2017	Nghỉ hưu theo chế độ
2	Trần Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	31/05/2017	Do TCT Sông Đà giới thiệu thay thế Ông Hồ Sỹ Hùng

*Ghi chú: ngày 02/6/2017 Hội đồng quản trị Công ty đã bầu Ông Trần Văn Tuấn giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị thay Ông Hồ Sỹ Hùng*

**Thành phần HĐQT và tỷ lệ nắm giữ cổ phần trên Vốn điều lệ:**

- Ông Trần Văn Tuấn: Chủ tịch HĐQT, đại diện quản lý và nắm giữ 21.300.750 cổ phần, tương ứng 21,3% Vốn điều lệ.
- Ông Đỗ Văn Bình: Phó chủ tịch HĐQT, sở hữu 15.800.000 cổ phần, tương ứng 15,8% Vốn điều lệ.
- Ông Trần Anh Đức: Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc, đại diện quản lý và nắm giữ 15.000.000 cổ phần, tương ứng 15% Vốn điều lệ.
- Ông Nguyễn Phú Cường: Thành viên HĐQT, sở hữu 600.000 cổ phần, tương ứng 0,6% Vốn điều lệ.
- Ông Vũ Hồng Sự: Thành viên HĐQT, sở hữu 525.000 cổ phần, tương ứng 0,53% Vốn điều lệ.



**Ban Kiểm soát:**

1. Ông Nguyễn Minh Sơn - Trưởng Ban kiểm soát
2. Ông Bùi Đình Đông - Thành viên Ban kiểm soát
3. Ông Nguyễn Ngọc Thắng - Thành viên Ban kiểm soát

Trong năm 2017, Công ty không có sự thay đổi thành viên nào trong BKS:

**Thành phần Ban kiểm soát và tỷ lệ nắm giữ cổ phần trên Vốn điều lệ:**

- Ông Nguyễn Minh Sơn: Trưởng Ban kiểm soát, sở hữu 390 cổ phần, tương ứng 0,00039% Vốn điều lệ.
- Ông Bùi Đình Đông: Thành viên Ban kiểm soát, sở hữu 0 cổ phần, tương ứng 0% Vốn điều lệ.
- Ông Nguyễn Ngọc Thắng: Thành viên Ban kiểm soát, sở hữu 0 cổ phần, tương ứng 0% Vốn điều lệ.

**Ban Tổng giám đốc & Kế toán trưởng:**

1. Ông Trần Anh Đức - Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc
2. Ông Bùi Khắc Viện - Phó Tổng giám đốc
3. Ông Nguyễn Trần Tùng - Phó Tổng giám đốc (\*)
4. Ông Nguyễn Đức Dân - Phó Tổng giám đốc
5. Ông Trần Việt Dũng - Kế toán trưởng

\* Ngày 30/11/2017, Hội đồng quản trị Công ty đã miễn nhiệm ông Nguyễn Trần Tùng - Phó Tổng giám đốc Công ty (theo đơn xin thôi việc).

**5.3 Các Công ty con, Công ty liên kết:**

T T	Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp vốn	Lĩnh vực KD chính
A	<b>Công ty con</b>				
1	Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân	Tầng 17, toà nhà SUDICO, đường Mỹ Đình 1, Nam Từ Liêm, HN	350.000.000.000	100%	Đầu tư, XDKD nhà ở, KĐT và KCN
2	Công ty TNHH SUDICO Thăng Long	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 (*)	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, 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 Mễ Trì, 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 -Q. Ngũ Hành Sơn - Đà Nẵng	100.000.000.000	7,08%	Đầu tư, XDKD nhà ở, KĐT và KCN
7	CTCP SUDICO Hạ Long (*)	Nhà H1 đôi 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 Trần Hưng Đạo, Hòa Bình	50.000.000.000	65%	Đầu tư, XDKD nhà ở, KĐT & KCN
9	CTCP Tư vấn SUDICO	Tầng 1, CT1, KĐT Mỹ Đình, Phường Mỹ Đình 1, Nam Từ Liêm, Hà Nội.	10.686.900.000	57,84,3 %	Tư vấn, thiết kế kỹ thuật
<b>B Công ty liên doanh, liên kết</b>					
1	CTCP Xây dựng SUDICO	Tầng 2, CT1 - KĐT Mỹ Đình, Mễ Trì, NTL, HN	30.000.000.000	26%	Đầu tư, XD
2	CTCP gạch nhẹ Phúc Sơn	Phòng 16.6, Tòa CT1-VIMECO, Hoàng Minh Giám, Cầu giấy, Hà Nội	31.800.000.000	18,87%	Sản xuất gạch nhẹ không nung
3	CTCP đầu tư TM và BĐS Thăng Long	Km 33 Đường 39A mới Liêu Xá, Yên Mỹ, Hưng Yên	24.500.000.000	30%	Đầu tư, XDKD nhà ở, KĐT và KCN
4	CTCP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà Miền Trung (**)	Tầng 2, số 11 Phan Đình Phùng - P. Bắc Hà - Hà Tĩnh	93.000.000.000	47,53%	Đầu tư, XDKD nhà ở, KĐT và KCN

(\*) Ngày 31/10/2017, SUDICO đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần góp của SUDICO tại Công ty TNHH SUDICO Miền Nam cho Công ty Cổ phần Đầu tư Song Phúc theo Nghị quyết số 120/NQ-CT-HĐQT ngày 24/10/2017, tính đến ngày 31/12/2017 Công ty Cổ phần Đầu tư Song Phúc đã thanh toán cho SUDICO được 67,296 tỷ đồng; Công ty Cổ phần SUDICO Miền Trung và Công ty Cổ phần SUDICO Hạ Long đang trong quá trình giải thể theo Quyết định số 130/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 20/11/2012.

(\*\*) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà - Miền Trung (SOCENID) đang thực hiện giải thể Công ty và trả lại tiền cho các cổ đông, tính đến thời điểm 31/12/2017 SOCENID đã hoàn trả cho các cổ đông tương đương 50% giá trị vốn góp.

(\*\*\*) Công ty Cổ phần VLXD & ĐTPT SUDICO đã dừng hoạt động từ năm 2012, tài sản thế chấp vay các tổ chức tín dụng đang được quản lý theo Hợp đồng tín dụng.

## **6. Định hướng phát triển:**

### **6.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:**

#### **Tầm nhìn:**

- Xây dựng và phát triển SUDICO thành một trong những doanh nghiệp đầu tư, kinh doanh nhà ở và đô thị hàng đầu Việt Nam, có năng lực tài chính mạnh và quỹ đất lớn, có thị phần chi phối, cung cấp các sản phẩm có chất lượng kỹ thuật và mỹ thuật cao.

#### **Sứ mệnh:**

- Với khách hàng: Sudico là người bạn đồng hành tin cậy lâu dài, cùng phát triển với các sản phẩm xây dựng chất lượng cao, đảm bảo tiến độ và mức giá phù hợp với thị trường.
- Với Cổ đông: SUDICO là tổ chức kinh tế hoạt động bền vững, đảm bảo lợi ích cao và lâu dài cho Cổ đông.
- Với người lao động: SUDICO tạo môi trường làm việc thân thiện, chuyên nghiệp, an toàn, đảm bảo đời sống vật chất và tinh thần, tạo động lực làm việc và phát triển cho CBCNV.
- 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 cộng 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.

### **6.2 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 khu 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, 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.

### **6.3 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.
- Thường xuyên tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện, hỗ trợ chính quyền địa phương...

### **7. Các rủi ro:**

- Cơ chế quản lý sử dụng đất, quản lý đầu tư, kinh doanh bất động sản ngày càng hoàn thiện hơn làm cho hoạt động phát triển quỹ đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, huy động vốn đầu tư của các chủ đầu tư ngày càng khó khăn.
- Tình hình kinh tế trong nước sẽ còn nhiều khó khăn, thách thức khi tiến độ thu ngân sách nhà nước còn chậm, tình hình thiên tai, bão lũ diễn biến phức tạp, nguồn tín dụng cho thị trường bất động sản không còn được ưu tiên đã ảnh hưởng lớn đến các đơn vị kinh doanh bất động sản.
- Trên thị trường Bất động sản, Công ty đang chịu sự cạnh tranh của các đối thủ mạnh: nắm giữ các dự án cùng địa bàn, tổ chức kinh doanh với hệ thống bán hàng lớn và hoạt động marketing rất chuyên nghiệp.
- Tình hình thị trường Bất động sản mới bắt đầu có tín hiệu khởi sắc, tồn kho còn nhiều, niềm tin của các nhà đầu tư đối với thị trường Bất động sản phục hồi yếu.
- Tiến trình hội nhập buộc các doanh nghiệp trong nước đối mặt với các tập đoàn nước ngoài là những nhà đầu tư có năng lực, kinh nghiệm và khả năng tài chính.



**II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD TRONG NĂM:**

**1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:**

T T	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2017		Thực hiện 2017		% Hoàn thành	
		Tổ hợp	Công ty Mẹ	Tổ hợp	Công ty Mẹ	Tổ hợp	Công ty Mẹ
1	Tổng giá trị đầu tư	333	300	438	406	132%	135%
2	Tổng giá SXKD	886	820	1.116	1.050	126%	128%
3	Lợi nhuận trước thuế	142	150	179	177	126%	118%
4	Tỷ lệ cổ tức	10%		10%		100%	

Thực hiện Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2017 ngày 31/05/2017 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017, trước tình hình thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn, dưới sự quan tâm chỉ đạo của Hội đồng quản trị Công ty, Ban Tổng giám đốc cùng tập thể CBCNV đã nêu cao tinh thần đoàn kết, nỗ lực, cố gắng khắc phục khó khăn để thực hiện những mục tiêu kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra cho năm 2017.

**2. Tổ chức và nhân sự:**

**2.1 Danh sách Ban Tổng giám đốc & Kế toán trưởng:**

<p><b>Ông Trần Anh Đức</b> Thành viên HĐQT- Kiêm Tổng giám đốc</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày bổ nhiệm nhiệm kỳ I: 02/7/2012</li> <li>- Ngày bổ nhiệm nhiệm kỳ II: 13/6/2017</li> <li>- Thời gian làm Tổng giám đốc: 5 năm 6 tháng</li> <li>- Tuổi: 42</li> <li>- Học vấn: Kỹ sư xây dựng, Cử nhân Ngoại ngữ, Thạc Sĩ Quản trị kinh doanh</li> </ul> <p><b>Kinh nghiệm làm việc:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Từ 2/2016 -:- Nay: Thành viên HĐQT, Kiêm Tổng giám đốc Công ty CPĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.</li> <li>- Từ 7/2012 -:- 1/2016: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.</li> <li>- 7/2010 -:- 6/2012: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội.</li> <li>- 5/2009 -:- 6/2010: Phó Chánh văn phòng Tập Đoàn, Trợ lý Tổng giám đốc kiêm phó giám đốc BQL dự án vốn vay ADB Sông Đà.</li> <li>- 9/2008-:-4/2009: Phó Chánh VP, Ủy viên HĐQT, Phó TGD kiêm Trưởng BQLDA toà nhà HH CT4 V.Khê - Hà Đông.</li> </ul>
--	--



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3/2006 -:- 8/2008: Phó Trưởng phòng Quản lý kỹ thuật, Phó Chánh văn phòng, được Tổng công ty Sông Đà cử tham gia học ngoại ngữ và học Thạc sỹ Quản trị kinh doanh (MBA) tại Vương quốc Anh.</li> <li>- 06/2002 -:- 2/2006: Phó Trưởng phòng Quản lý kỹ thuật, Trợ lý Tổng giám đốc, kiêm Phó Bí thư ĐTN Tổng công ty Sông Đà.</li> <li>- 03/2002 -:- 5/2002: Phó Giám đốc Trung tâm tư vấn xây dựng 2, Bí thư ĐTN Công ty Tư vấn Xây dựng Sông Đà.</li> <li>- 11/2001 -:- 2/2002: Tổ trưởng tổ kết cấu, chủ nhiệm dự án, Bí thư ĐTN Công ty Tư vấn Xây dựng Sông Đà.</li> <li>- 9/1998 -:- 10/2001: Cán bộ kỹ thuật, chủ nhiệm dự án, Bí thư ĐTN Công ty Tư vấn Xây dựng Sông Đà.</li> <li>- 9/1997 -:- 8/1998: Cán bộ quản lý kỹ thuật Công ty Tư vấn khảo sát thiết kế - Tổng công ty Sông Đà.</li> <li>- <b>Các chức vụ khác hiện nay:</b> Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Sông Đà 5</li> </ul>
<p><b>Ông Bùi Khắc Viện</b> Phó Tổng giám đốc</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày bổ nhiệm: 11/08/2010</li> <li>- Thời gian làm Phó Tổng giám đốc: 7 năm 5 tháng</li> <li>- Tuổi: 53</li> <li>- Học vấn: Kỹ sư xây dựng</li> <li><b>Kinh nghiệm làm việc:</b></li> <li>- 8/2010 -:- Nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPĐ Đô thị và KCN Sông Đà.</li> <li>- 5/2009 -:- 7/2010: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV SUDICO An Khánh.</li> <li>- 11/2007 -:- 4/2009: Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV SUDICO Tiên Xuân.</li> <li>- 02/2004 -:- 10/2007: Trưởng phòng, Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPĐ Đô thị và KCN Sông Đà.</li> <li>- 02/2001 -:- 02/2004: Chuyên viên Vụ Kế hoạch - Thống kê - Bộ xây dựng.</li> <li>- 10/1996 -:- 02/2001: Chuyên viên, Tổ trưởng, Kỹ sư trưởng công trường Công ty Xây dựng 19 – LICOGI.</li> <li><b>Các chức vụ khác hiện nay:</b> Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH SUDICO Miền Nam</li> </ul>



<p><b>Ông Nguyễn Đức Dân</b> Phó Tổng giám đốc</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày bổ nhiệm: 27/01/2015</li> <li>- Thời gian làm Phó Tổng giám đốc: 02 năm 11 tháng</li> <li>- Tuổi: 44</li> <li>- Học vấn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh, Cử nhân kinh tế, Cử nhân chính trị học, Cao cấp lý luận chính trị.</li> </ul> <p><b>Kinh nghiệm làm việc:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 01/2015 -:- Nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.</li> <li>- 6/2009 -:- 01/2015: Thành viên HĐQT, kiêm Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân.</li> <li>- 6/2007 -:- 6/2009: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.</li> <li>- 3/2004 -:- 6/2007: Trưởng phòng Kinh tế - Kế hoạch Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà</li> <li>- 9/2003 -:- 2/2004: Phó phòng Kế hoạch - Kỹ thuật Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà</li> <li>- 4/2003 -:- 8/2003: Trưởng phòng Kế hoạch - Đầu tư Công ty ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.</li> <li>- 11/2001 -:- 3/2003: Phó trưởng phòng Kinh doanh Công ty ĐTPT Đô thị và KCN Sông</li> <li>- 11/1999 -:- 10/2001: Giám sát, giám đốc bán hàng khu vực Công ty TNHH CoCa-Cola Việt Nam.</li> <li>- 7/1998 -:- 11/1999: Chuyên viên Phòng Thị trường - Tổng công ty Xây dựng Sông Đà.</li> <li>- 12/1997 -:- 6/1998: Chuyên viên Phòng Kinh tế - Kế hoạch Công ty Xây dựng Sông Đà 5.</li> <li>- 3/1997 -:- 12/1997: Chuyên viên Phòng Kinh tế - Kế hoạch - Đầu tư, Tổng công ty Xây dựng Sông Đà.</li> <li>- 2/1996 -:- 3/1997: Chuyên viên Phòng Đầu tư, Tổng công ty Xây dựng Thủy điện Sông Đà.</li> </ul> <p><b>Các chức vụ khác hiện nay:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- HĐQT Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân</li> <li>- Thành viên HĐQT Công ty CP SUDICO Miền Trung</li> <li>- TV HĐQT Công ty CP ĐTPT Nhà và Đô thị HUDSE</li> </ul>
--	---



<p><b>Ông Trần Việt Dũng</b> Kế toán trưởng</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngày bổ nhiệm: 02/11/2012</li> <li>- Thời gian làm Kế toán trưởng: 5 năm 2 tháng</li> <li>- Tuổi: 36</li> <li>- Học vấn: Thạc sỹ QTKD, Cử nhân kinh tế</li> </ul> <p><b>Kinh nghiệm làm việc:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 11/2012 -:- Nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.</li> <li>- 11/2011 -:- 10/2012: Phó Kế toán trưởng Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà</li> <li>- 11/2007 -:- 11/2011: Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân.</li> <li>- 11/2007: Phụ trách TCKT Ban chuẩn bị dự án khu ĐTM Tiến Xuân.</li> <li>- 12/2006 -:- 10/2007: Trưởng ban TCKT Xí nghiệp KD và khai thác DV Đầu tư, SUDICO.</li> <li>- 7/2004 -:- 12/2006: Phó ban, Phụ trách Ban TCKT Xí nghiệp KD và khai thác DV Đầu tư, SUDICO.</li> <li>- T3/2004 -:- 7/2004: Chuyên viên Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.</li> </ul> <p><b>Các chức vụ khác hiện nay: Không có</b></p>
<p><b>Thành phần Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và tỷ lệ nắm giữ cổ phần trên Vốn điều lệ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ông Trần Anh Đức: Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc, đại diện quản lý và nắm giữ 15.000.000 cổ phần, tương ứng 15,15% Vốn điều lệ.</li> <li>- Ông Bùi Khắc Viện: Phó Tổng giám đốc, sở hữu 7.500 cổ phần, tương ứng 0,0076% Vốn điều lệ.</li> <li>- Ông Nguyễn Đức Dân: Phó Tổng giám đốc, sở hữu 1.000 cổ phần, tương ứng 0,0010% Vốn điều lệ.</li> <li>- Ông Trần Việt Dũng: Kế toán trưởng, sở hữu 1.750 cổ phần, tương ứng 0,0018% Vốn điều lệ.</li> </ul>	

## 2.2 Những thay đổi trong ban điều hành:

Trong năm 2017, Hội đồng quản trị Công ty đã miễn nhiệm Ông Nguyễn Trần Tùng - Phó Tổng giám đốc Công ty theo Nghị quyết số 137/NQ-CT-HĐQT ngày 30/11/2017.

### 2.3 Số lượng cán bộ, nhân viên tại thời điểm 31/12/2017:

- Công ty SUDICO: 168 người  
*Trong đó: Khối cơ quan Công ty: 91 người*
- Toàn Tổ hợp SUDICO: 514 người

Thu nhập bình quân đạt 16,6 triệu đồng/người/tháng tại Công ty Mẹ và 9,9 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:

SUDICO đã tập trung triển khai đầu tư đồng bộ Hạ tầng kỹ thuật và Hạ tầng xã hội để chuẩn bị đủ điều kiện đón dân cư về sinh sống:

- + Đối với Hạ tầng kỹ thuật dự án: Tiếp tục kiến nghị UBND thành phố Hà Nội, UBND huyện Hoài Đức thúc đẩy đầu tư tuyến đường liên khu vực 2 - tuyến giao thông quan trọng kết nối vào dự án; đầu tư hạ tầng, cảnh quan cho một phân khu hoàn chỉnh (Vista Lago); cấp nước, điện chiếu sáng, hoàn thiện hồ điều hoà, cây xanh; trong công tác thiết kế cảnh quan SUDICO đã lựa chọn đơn vị tư vấn nước ngoài có danh tiếng thực hiện để tạo nên một quần thể khu nhà ở đẹp, đồng bộ, hiện đại với đầy đủ tiện ích mang thương hiệu riêng của SUDICO.
- + Đối với Hạ tầng xã hội: Ký kết và thực hiện đúng cam kết với Vinschool về việc hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục ô đất TH5 Trường học Vinschool. Dự kiến hoàn thành trường và bàn giao cho Vinschool vào tháng 3/2018 để Trường khai giảng vào tháng 8/2018. Xúc tiến hợp tác đầu tư thương mại dịch vụ tại ô đất CCDV2 và tiếp tục thực hiện các thủ tục xin chủ trương đầu tư một số khu công cộng dịch vụ khác.

- + Đối với Công trình kiến trúc: Đẩy nhanh công tác thi công các căn nhà thuộc Khu Vista Lago và khu vực 1- giai đoạn II: hoàn thành xây thô hoàn thiện ngoài nhà TT147-148; thi công phần kết cấu, thân các căn còn lại theo tiến độ cam kết với khách hàng. Theo kế hoạch sẽ hoàn thiện đồng bộ khu Vista Lago trong quý III/2018 để đón cư dân về sinh sống tại dự án vào cuối năm 2018.



3994  
G TY  
PHÂN  
HÀNH  
PHÁT TRIỂN  
THỊ TRƯỜNG  
HỘI VÀ  
CÔNG NGHIỆP  
SÔNG ĐÀ  
HÀ T P



*(Một số hình ảnh của dự án Nam An Khánh)*

- **Tại Dự án Nam An Khánh phần mở rộng:** Năm 2017, Công ty đã khởi động mạnh mẽ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng diện tích còn lại tại dự án Nam An Khánh phần mở rộng; nhận bàn giao mặt bằng đối với phần đã hoàn thành giải phóng mặt bằng từ Hội đồng bồi thường GPMB Huyện Hoài Đức để quản lý và triển khai công tác san nền chống tái lấn chiếm. Đồng thời Công ty đã tích cực triển khai công tác di dời mồ mã, GPMB các hạng mục còn tồn đọng tại dự án Nam An Khánh: Viện Hoá, Hợp tác xã An Dương.



- **Dự án Khu nhà ở Văn La:** Đã hoàn thành thi công di chuyển đường dây trung áp 6,35 KV qua dự án, chuẩn bị di dời đường điện 110KV; Tiếp tục thực hiện các thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư, thẩm định thiết kế BVTC để chuẩn bị đủ điều kiện thi công đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc.





(Một số hình ảnh của dự án Văn Lạ)

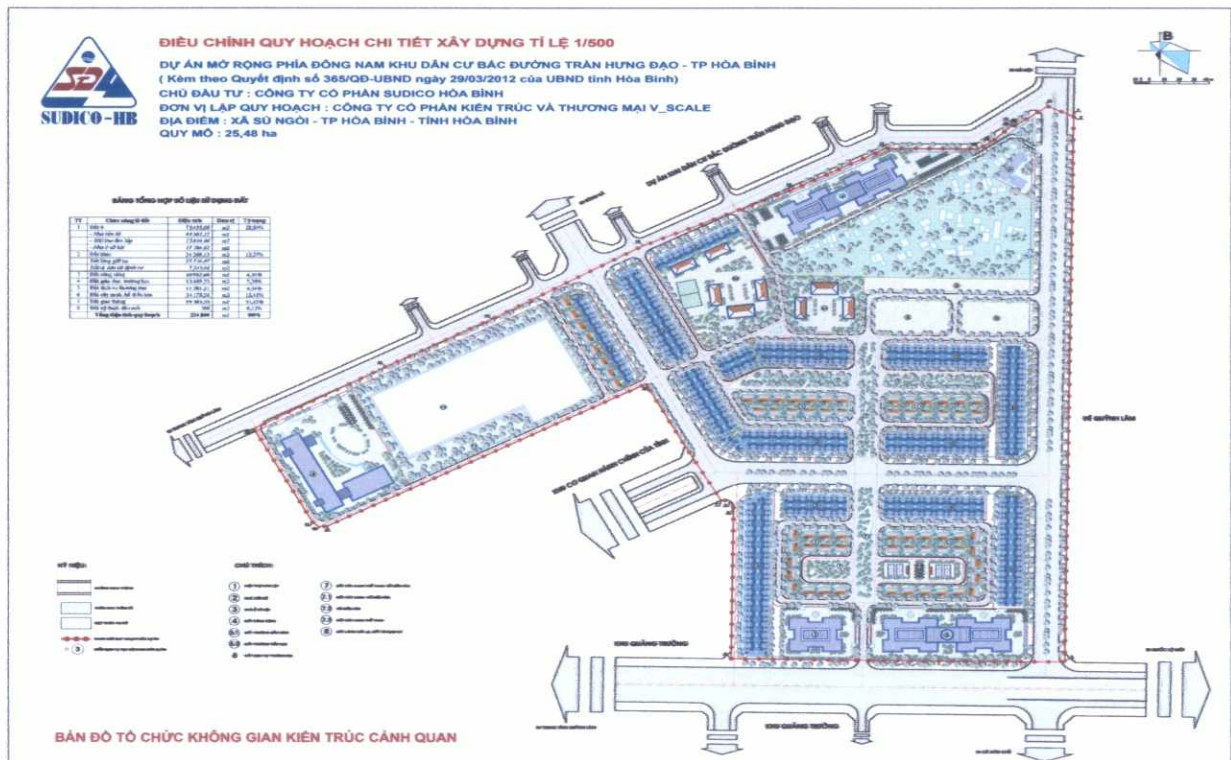
- **Dự án Khu đô thị Tiến Xuân:** Tiếp tục duy trì, củng cố mối quan hệ với địa phương, làm việc với các cơ quan liên quan để điều chỉnh hướng tuyến đường Hồ Chí Minh qua dự án Tiến Xuân.
- **Dự án khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng:** Đầu tư hoàn chỉnh giai đoạn I và tiếp tục đưa vào kinh doanh khai thác.





*(Một số hình ảnh Khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng)*

- Dự án phần mở rộng phía Đông nam khu dân cư Trần Hưng Đạo thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa bình: Hoàn thành công tác đầu tư hạ tầng kỹ thuật giao đoạn I đồng thời triển khai huy động vốn và chuẩn bị các điều kiện để có thể ký hợp đồng với khách hàng vào năm 2018.



(Một số hình ảnh và Bản đồ quy hoạch của dự án)

## 3.2 Các công ty con, Công ty liên kết:

ĐVT: triệu đồng

T	Tên công ty	Tổng doanh thu	Lợi nhuận trước thuế
<b>A</b>	<b>Công ty con</b>	<b>46.583</b>	<b>(26.592)</b>
1	Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân	2.891	85
2	Công ty TNHH SUDICO Thăng Long	3.181	(21.294)
3	Công ty TNHH SUDICO Miền Nam (***)		(1.153)
4	CTCP Dịch vụ SUDICO	60.138	3.964
5	CTCP VLXD & ĐTPT SUDICO (*)		
6	CTCP SUDICO Miền Trung (*)		
7	CTCP SUDICO Hạ Long (*)		
8	CTCP SUDICO Hoà Bình	2.348	(6.404)
9	CTCP Tư vấn SUDICO	8.025	(1.790)
<b>B</b>	<b>Công ty liên kết</b>		
1	CTCP Đầu tư TM và BĐS Thăng Long		
2	CTCP ĐTPT ĐT&KCN Sông Đà Miền Trung (*)		
2	CTCP gạch nhẹ Phúc Sơn (**)		
3	CTCP Xây dựng SUDICO		
	<b>Tổng cộng</b>	<b>46.583</b>	<b>(26.592)</b>

Ghi chú: Công ty CP Đầu tư TM&BDS Thăng Long; CTCP XD SUDICO chưa có báo cáo tài chính sau kiểm toán.

(\*) Công ty đã ngừng hoạt động đang làm thủ tục giải thể.

(\*\*) Công ty đang ngừng hoạt động và tái cấu trúc lại doanh nghiệp.

(\*\*\*) SUDICO đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của SUDCO tại Công ty TNHH SUDICO Miền Nam.

**4. Tình hình tài chính:**

**4.1 Tình hình tài chính:** (theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 đã kiểm toán)

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	5.969.111.163.659	6.284.642.616.184	5,47%
Doanh thu thuần	514.269.421.235	(20.165.696.759)	-
Lợi nhuận từ HĐKD	230.721.965.082	169.174.512.813	- 26,33%
Lợi nhuận khác	(2.249.237.813)	8.711.873.926	-
Lợi nhuận trước thuế	228.472.727.269	178.686.386.739	- 21,79%
Lợi nhuận sau thuế	180.477.447.096	142.727.218.330	- 20,92%

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

Các chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017
<i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:		
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,36	1,51
+ Hệ số thanh toán nhanh:		
TSNN - Hàng tồn kho	0,39	0,34
Nợ ngắn hạn		
<i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,65	0,64
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,85	1,79
<i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>		
+ Vòng quay hàng tồn kho:		
Giá vốn hàng bán	0,1	- 0,006
Hàng tồn kho bình quân		
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,09	-0,003
<i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,351	-
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,087	0,065
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,030	0,023
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh /Doanh thu thuần	0,481	-



### 4.3 Đánh giá hoạt động kinh doanh của Công ty so với các Công ty cùng ngành:

DVT: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	SUDICO (SJS)	Tổng CTCP đầu tư PTXD (DIG)	CTCP đầu tư XD Bình Chánh (BCI)	CTCP Đầu tư Nam Long (NLG)	CTCP TASCO (HUT)	CTCP Tập đoàn Hà Đô (HDG)	CTCP PTĐT Từ Liêm (NTL)	CTCP DV & XD Đất Xanh (DXG)
1	Vốn điều lệ	1.000	2.381	867,0	1.572	2.511	759	636	3.032
2	Tổng tài sản	6.284	5.873	3.163	7.921	10.769	8.426	1.534	10.264
3	Vốn chủ sở hữu	2.275	2.926	2.101	3.723	3.227	2.088	961	4.654
4	Doanh thu	(20)	932	529	3.161	2.178	2.268	275	2.879
5	Lợi nhuận gộp	206	140	167	1.295	632	743	70	1.730
6	Lợi nhuận ròng	143	130	124	756	297	283	94	1.085
7	EPS 2013 (đồng)	1.430	546	1.430	4.809	1.183	3.729	1.478	3.578
8	Lợi nhuận gộp /DT	-	15%	32%	41%	29%	33%	25%	60%
9	LN ròng /DT	-	14%	23%	24%	14%	12%	34%	38%
10	Nợ / Tổng TS	64%	48%	34%	46%	67%	66%	30%	37%
11	Nợ / VCSH	179%	96%	51%	98%	222%	268%	48%	82%
12	ROE 2016	6,3%	4,4%	5,9%	20,3%	9,2%	13,6%	9,8%	23,3%
13	ROA 2016	2,3%	2,3%	4,0%	10,7%	3,0%	3,7%	6,6%	13,7%

Ghi chú: Nguồn Báo cáo tài chính năm 2017 tại trang Web: Cafef.vn

Có thể nói năm 2017 các Công ty hoạt động trong ngành bất động sản và xây dựng đã gặt hái được những thành công nhất định về chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận ròng cũng như chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu. Đối với SUDICO do chịu ảnh hưởng bởi Thông tư 200/2014/TT-BTC của Bộ tài chính nên các hợp đồng chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu trong năm 2017; Bên cạnh đó một số hợp đồng đã ghi nhận doanh thu những năm trước đây, nhưng trong năm 2017 đã thanh lý dẫn đến làm giảm doanh thu của toàn Công ty. Mặc dù trong năm 2017 SUDICO không hoàn thành chỉ tiêu doanh thu, nhưng chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế vẫn đảm bảo kế hoạch, đảm bảo thu nhập của cổ đông nhờ trong năm Công ty hoàn nhập chi phí dự phòng đã trích lập trước đây. Như vậy, có thể thấy trong năm 2017 mặc dù doanh thu của SUDICO giảm về những lý do trên, nhưng chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu so với các Công ty cùng ngành không có sự chênh lệch đáng kể, tiềm lực phát triển của SUDICO trong năm 2018 và những năm tiếp sau sẽ có nhiều đột biến khi các hợp đồng bán hàng đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

**5.1 Thông tin dành cho cổ đông:**

**Cổ phần**

Tổng số cổ phiếu phát hành : 100.000.000 cổ phần

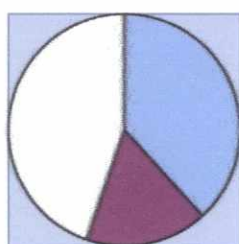
Cổ phiếu quỹ : 958.060 cổ phần

Cổ phiếu đang lưu hành : 99.041.940 cổ phần, trong đó:

- Cổ phiếu phổ thông : 99.041.940 cổ phần

- Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

**Cơ cấu cổ đông theo tỷ lệ nắm giữ tại ngày chốt danh sách cổ đông ngày 29/12/2017:**



■ TCT Sông Đà 36,3%

■ Đỗ Văn Bình 15,8%

□ Cổ đông khác 47,9%

**Cơ cấu phân loại cổ đông theo hình thức sở hữu**

Loại hình	Tổng số cổ phần	Số lượng cổ đông	Tỷ lệ
<b>Trong nước</b>	<b>88.559.893</b>	<b>2.346</b>	<b>88,56%</b>
Cá nhân	50.405.629	2.301	50,41%
Tổ chức	38.154.264	45	38,15%
<b>Nước ngoài</b>	<b>11.440.107</b>	<b>689</b>	<b>11,44%</b>
Cá nhân	1.281.105	661	1,28%
Tổ chức	10.159.002	28	10,16%
<b>Tổng cộng</b>	<b>100.000.000</b>	<b>3.035</b>	<b>100%</b>

**Cơ cấu cổ đông theo tỷ lệ sở hữu của cổ đông lớn, cổ đông nhỏ**

Cổ đông	Tổng số cổ phần	SLcổ đông	Tỷ lệ %
Cổ đông nắm giữ dưới 1%	22.930.800	3.021	22,93%
Cổ đông nắm giữ từ 1% đến 5%	24.968.450	12	24,97%
Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên	52.100.750	2	52,10%
<b>Tổng cộng</b>	<b>100.000.000</b>	<b>3.035</b>	<b>100%</b>



## 5.2 Đánh giá hoạt động quan hệ cổ đông năm 2017:

Trong năm 2017 Công ty luôn chấp hành nghiêm túc thực hiện việc công bố thông tin kịp thời, đầy đủ, đúng thời hạn, tình hình tài chính minh bạch, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông.

SUDICO luôn đặc biệt quan tâm đến hoạt động quan hệ cổ đông, thực tế hoạt động này đã củng cố mối quan hệ vững chắc, tạo dựng niềm tin lâu dài giữa SUDICO và nhà đầu tư, điều này góp phần không nhỏ vào sự phát triển lớn mạnh của SUDICO trong thời gian qua. Hoạt động quan hệ cổ đông tại SUDICO được định hướng và triển khai trên cơ sở nguyên tắc căn bản và quan trọng nhất: Đó là thực hiện đầy đủ quyền và lợi ích hợp pháp của các cổ đông cũng như đảm bảo đối xử bình đẳng với cổ đông, trên nền tảng nguyên tắc cốt lõi này, SUDICO đảm bảo tất cả các cổ đông của Công ty, bao gồm cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài, cổ đông cá nhân và cổ đông tổ chức, cổ đông lớn và cổ đông nhỏ, cổ đông giữ chức vụ quản lý điều hành trong Công ty và cổ đông không điều hành, phải được đối xử bình đẳng và công bằng. Quyền của cổ đông được quy định cụ thể tại Điều 11, Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

**Các nội dung quan trọng được ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 SUDICO thông qua:**

Nội dung	ĐHĐCĐ năm 2017 SUDICO đã biểu quyết thông qua
Hoạt động kinh doanh	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua Kết quả SXKD năm 2016</li> <li>- Thông qua Kế hoạch SXKD năm 2017</li> <li>- Thông qua Báo cáo tài chính năm 2016 đã được kiểm toán.</li> </ul>
Các báo cáo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2016 và định hướng hoạt động năm 2017 của Hội đồng quản trị.</li> <li>- Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát, kết quả thẩm định Báo cáo tài chính năm 2016 đã được kiểm toán của Ban kiểm soát Công ty.</li> </ul>
Phương án lợi nhuận	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức, trích lập sử dụng các quỹ năm 2016.</li> <li>- Tiếp tục thực hiện chi trả cổ tức còn lại của năm 2010 bằng việc phát hành cổ phiếu.</li> </ul>

Bầu thành viên Hội đồng quản trị	- Thông qua nội dung miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị
Quyết toán thù lao	- Thông qua quyết toán thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2016; Phương án trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2017.
Lựa chọn đơn vị kiểm toán	- Thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2017.

**Lịch CBTT định kỳ trong năm 2017:**

Ngày	Nội dung
09/01/2017	Báo cáo tình hình quản trị năm 2016
30/01/2017	Báo cáo tài chính Quý IV năm 2016
24/03/2017	Báo cáo tài chính năm 2016 đã kiểm toán
15/04/2017	Báo cáo thường niên năm 2016
20/4/2017	Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2017
12/7/2017	Báo cáo tình hình quản trị 6 tháng đầu năm 2017
20/7/2017	Báo cáo tài chính Quý 2 năm 2017
15/8/2017	Báo cáo tài chính bán niên 2017 (đã soát xét)
20/10/2017	Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2017

**Lịch CBTT khác trong năm 2017:**

Ngày	Nội dung
04/01/2017	CBTT ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để trả cổ tức năm 2015 bằng tiền mặt
18/04/2017	CBTT về việc ngày đăng ký cuối cùng tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2017
10/05/2017	CBTT về việc thông báo mời họp ĐHĐCĐ thường niên 2017
01/06/2017	CBTT về Nghị quyết và Biên bản ĐHĐCĐ thường niên năm 2017
02/06/2017	CBTT Nghị quyết về việc bầu Chủ tịch HĐQT Công ty



14/6/2017	CBTT về việc bổ nhiệm lại ông Trần Anh Đức giữ chức vụ Tổng giám đốc Công ty nhiệm kỳ 2017-2022
11/07/2017	CBTT Nghị quyết của Hội đồng quản trị về việc chuyển nhượng vốn của SUDICO tại Công ty TNHH SUDICO Miền Nam
13/07/2017	CBTT về việc ký hợp đồng kiểm toán BCTC năm 2017
07/09/2017	CBTT về việc hoàn tất thoái vốn của cổ đông lớn tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Tây Bắc
30/11/2017	CBTT miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng giám đốc Công ty đối với ông Nguyễn Trần Tùng
30/11/2017	CBTT Nghị quyết triển khai phát hành cổ phiếu để trả cổ tức còn lại năm 2010 và dự kiến chốt danh sách cổ đông phát hành cổ phiếu trả cổ tức còn lại của năm 2010, chi trả cổ tức năm 2016 bằng tiền mặt
18/12/2017	CBTT đính chính thay đổi ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để trả cổ tức năm 2016 bằng tiền mặt

Trong năm 2017, SUDICO đã nhiều lần làm việc với các Quỹ đầu tư trong và ngoài nước có quan tâm đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

### 5.3 Định hướng hoạt động quan hệ cổ đông:

#### 5.3.1 Hoàn thành tốt nhiệm vụ kinh doanh, bảo đảm lợi ích của cổ đông:

Năm 2017, Công ty cơ bản đã hoàn thành tốt nhiệm vụ SXKD được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 giao. Công ty đã bảo toàn và tăng trưởng nguồn vốn, đem lại hiệu quả giá trị thặng dư cho cổ đông. Năm 2018 SUDICO đặt mục tiêu tiếp tục phấn đấu hoàn thành tốt các mục tiêu kinh doanh nhằm đảm bảo đem lại lợi ích cho các cổ đông.

#### 5.3.2 Minh bạch tài chính giữ niềm tin với cổ đông:

Minh bạch tài chính là nguyên tắc căn bản và cốt lõi trong quan hệ cổ đông của SUDICO nhiều năm qua và sẽ tiếp tục được phát huy năm trong 2018.

**5.4 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:** Không có thay đổi trong năm 2017.

**5.5 Giao dịch cổ phiếu quỹ:** Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 958.060 cổ phiếu, trong năm 2017 Công ty không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ.

**5.6 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:

Năm 2017 với nỗ lực của tập thể và Ban lãnh đạo Công ty đã phấn đấu hoàn thành cơ bản các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2017, các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- Giá trị đầu tư đạt 438 tỷ đồng/333 tỷ đồng so với kế hoạch, đạt 132 %
- Tổng giá trị SXKD đạt 1.116 tỷ đồng/ 886 tỷ đồng so với kế hoạch, đạt 126%
- Lợi nhuận trước thuế đạt 179 tỷ đồng/ 142 so với kế hoạch, đạt 126%

#### 2. Tình hình tài chính:

##### 2.1. Tình hình tài sản:

Theo báo cáo tài chính năm 2017 (báo cáo hợp nhất) đã được kiểm toán, tổng tài sản tại ngày 31/12/2017 là 6.284 tỷ đồng, tăng 315 tỷ đồng so với đầu năm 2016, nguồn vốn chủ hữu tăng so với đầu năm là 163 tỷ đồng, nợ phải trả cuối năm tăng hơn so với đầu năm là 153 tỷ đồng.

Tình hình tài chính trong năm 2017 của Công ty sụt giảm hơn so với năm 2016 về lợi nhuận trước thuế đạt 179 tỷ đồng/228 tỷ đồng và chỉ tiêu doanh thu chưa được hạch toán do hoạt động kinh doanh bất động sản chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu; tuy nhiên về hệ số nợ trên tổng tài sản của Công ty vẫn đảm bảo ở mức an toàn, Công ty luôn chủ động được trong công tác thanh toán các khoản nợ đến hạn...

##### 2.2. Tình hình nợ phải trả:

Trong năm Công ty đã tập trung thu hồi các khoản công nợ của khách hàng, trả nợ cho các tổ chức tín dụng hơn 732 tỷ đồng. Mặc dù nợ phải trả tăng so với đầu năm hơn 153 tỷ đồng, nhưng các khoản nợ cơ bản đã được cơ cấu lại, đảm bảo tính chủ động về nguồn vốn cho Công ty trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Cơ cấu tỷ lệ nợ đến thời điểm 31/12/2017:
- + Nợ phải trả / Tổng tài sản: 63,80%
- + Nợ ngắn hạn / Tổng tài sản: 40,98%
- + Nợ dài hạn / Tổng tài sản: 22,82%

#### 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

- 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; tiếp tục sắp xếp, tổ chức tái cơ cấu bộ máy Công ty phù hợp với yêu cầu công việc. Đồng thời, kiên quyết chỉ đạo 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 đơn vị, cơ bản đã thực hiện công tác định biên các phòng ban Công ty và đơn vị trực thuộc.

- Xây dựng chiến lược kinh doanh marketing, quảng bá hình ảnh dự án Nam An Khánh; Công ty chủ trương đầu tư hoàn thiện sản phẩm trước khi bán hàng để tối đa hóa hiệu quả đầu tư.
- Xây dựng phương án, chuẩn bị cho công tác quản lý vận hành, cung cấp dịch vụ đô thị phục vụ nhu cầu của cư dân khi về sinh sống tại khu đô thị Nam An Khánh.
- Xây dựng phương án kinh doanh, chiến lược quảng bá sản phẩm để chuẩn bị triển khai kinh doanh dự án CT2B, CT3B dự án Văn La.
- Chú trọng tìm kiếm các đối tác có uy tín, tiềm lực tài chính để hợp tác đầu tư.
- Công ty luôn quan tâm chú trọng tới công tác xây dựng và phát triển nguồn nhân lực. Công tác đào tạo được tiến hành thường xuyên, phù hợp với điều kiện thực tế của đơn vị nhằm nâng cao trình độ quản lý cũng như chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ, phục vụ cho hoạt động SXKD của Công ty.

#### **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.
- Thị phần: Tập trung vào thị trường phía Bắc, đặc biệt là Hà Nội và các tỉnh lân cận.
- Sản phẩm: Các biệt thự, nhà ở liền kề, căn hộ chung cư tại các khu đô thị được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, có kiến trúc cảnh quan đẹp, thân thiện với môi trường, chất lượng dịch vụ tốt. Đảm bảo giá kinh doanh phù hợp với tình hình thị trường và điều kiện xây dựng của dự án, phân phối bất động sản đến tận tay người tiêu dùng cuối cùng (khách hàng bán lẻ).
- Khách hàng mục tiêu: Các khách hàng có thu nhập khá và cao.

#### **4.4 Về tái cơ cấu bộ máy:**

- Giảm đầu mối trung gian, tinh gọn bộ máy nhằm giảm chi phí.
- Nâng cao hiệu quả phối hợp công việc giữa các phòng ban và chi nhánh, đơn vị trực thuộc; giữa Công ty mẹ và các Công ty con, Công ty liên kết.
- Xây dựng mô hình quản trị Công ty tiên tiến, đáp ứng yêu cầu phát triển và hội nhập quốc tế.

#### **4.5 Về phát triển nguồn nhân lực:**

- Phát triển nguồn nhân lực, đào tạo nâng cao trình độ nghiệp vụ, khoa học công nghệ, xây dựng một đội ngũ cán bộ có năng lực, phù hợp với yêu cầu SXKD của SUDICO trong giai đoạn mới.
- Nâng cao thu nhập cho CBCNV trong SUDICO, đến năm 2020 phần đầu thu nhập bình quân đạt 15 triệu đồng/người toàn tổ hợp của SUDICO, tạo lập môi trường làm việc lành mạnh, đảm bảo việc làm và chính sách đãi ngộ cho người lao động.

#### **4.6 Về công tác quản trị rủi ro:**

- Giảm thiểu các rủi ro trong hoạt động đầu tư và kinh doanh của Công ty.
- Xây dựng, hoàn thiện bộ máy quản lý rủi ro của Công ty.
- Triển khai công tác quản trị rủi ro đối với tất cả các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

#### **4.7 Về kế hoạch nâng cao chất lượng sản phẩm:**

Ứng dụng khoa học công nghệ vào thiết kế, giải pháp thi công, lựa chọn vật liệu để nâng cao chất lượng sản phẩm, năng suất lao động, đẩy nhanh tiến độ và hạ giá thành sản phẩm.

#### 4.8 Về kế hoạch phát triển hệ thống quản lý thông tin:

- Ứng dụng công nghệ thông tin vào quản trị doanh nghiệp để nâng cao hiệu quả, đảm bảo an ninh thông tin của doanh nghiệp, tiết giảm chi phí quản lý.
- Quy hoạch tổng thể lại hệ thống CNTT; Thiết lập các giải pháp an ninh cho hệ thống của SUDICO.
- 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; giúp cơ cấu lại hệ thống SXKD hiệu quả hơn.

### 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 2017 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, kết quả hoạt động của Công ty trong năm 2017 được đánh giá như sau:

#### Công tác đầu tư:

- Trong năm 2017, 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 đặc biệt đối với Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh, SUDICO đã tập trung triển khai đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội để chuẩn bị đủ điều kiện đón cư dân về sinh sống.
- Tại Dự án nhà ở Văn La: Hoàn thành thi công di chuyển hạng mục di chuyển đường dây trung áp 6,35 KV qua dự án...
- Dự án Tiên Xuân: Làm việc với cơ quan chức năng về việc điều chỉnh tuyến đường Hồ Chí Minh qua dự án Tiên Xuân.
- Dự án khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng: Hoàn thành công tác đầu tư giai đoạn I và tiếp tục đưa vào kinh doanh khai thác.
- Dự án phân mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Trần Hưng Đạo: Hoàn thành công tác đầu tư hạ tầng kỹ thuật giai đoạn I, triển khai huy động vốn và chuẩn bị ký hợp đồng huy động vốn.



**Công tác kinh doanh, dịch vụ:**

- Thực hiện bán đấu giá dự án khu đô thị mới Hòa Hải - Đà Nẵng và đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho đối tác, tính đến 31/12/2017 bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho Công ty được hơn 404 tỷ đồng, góp phần hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2017 và tạo nguồn tài chính quan trọng cho Công ty trả nợ Ngân hàng và triển khai đầu tư các dự án trọng điểm, các dự án mới trong năm 2018 và các năm tiếp theo.
- Tại dự án Nam An Khánh, năm 2017 Công ty chủ trương đầu tư hoàn thiện sản phẩm trước khi bán hàng để tối đa hoá hiệu quả đầu tư; công tác thu vốn đã được thực hiện quyết liệt, hiệu quả. Đồng thời, Công ty đã xây dựng phương án, chuẩn bị cho công tác quản lý vận hành, cung cấp dịch vụ đô thị phục vụ nhu cầu của cư dân khi về sinh sống tại khu đô thị.

**Công tác tài chính:**

- Hoàn thành việc xử lý các khoản nợ tại Ngân hàng Quân đội; Công ty mua bán nợ thuộc Bộ Tài chính DATC và được các tổ chức tín dụng và DATC tiếp tục miễn giảm **117 tỷ đồng** trong tổng số lãi phải nộp.
- Thực hiện kế hoạch tái cấu trúc, thoái vốn các khoản đầu tư tài chính theo kế hoạch. Năm 2017, đã thực hiện thoái vốn tại Ngân hàng TMCP Quân đội; CTCP PTHT Hiệp hội Công thương Hà Nội; CTCP Đầu tư và Phát triển Điện Tây Bắc, Sông Đà – Việt Đức; Thực hiện đấu giá công khai chuyển nhượng phần vốn góp của SUDICO tại Công ty TNHH SUDICO Miền Nam và đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho đối tác, tính đến ngày 31/12/2017 cơ bản đã hoàn thành công tác chuyển nhượng. Tổng các khoản thu việc từ tái cấu trúc trong năm 2017 là hơn **143,6 tỷ đồng**.
- Dòng tiền đã được cải thiện đáng kể, trả nợ được cho các tổ chức tín dụng hơn **732,3 tỷ đồng** (nợ gốc và lãi).

**Công tác sắp xếp, tái cấu trúc doanh nghiệp:**

- Thực hiện chuyển nhượng phần vốn góp của SUDICO tại Công ty TNHH SUDICO Miền Nam theo đúng chủ trương đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt;
- Thực hiện thoái vốn thành công tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (trước đây là Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà); Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Hiệp hội Công thương Hà Nội; Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Tây Bắc;





Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà - Việt Đức, các khoản thoái vốn đều đảm bảo nguyên tắc bảo toàn vốn (thu về hơn 46,3 tỷ đồng) nhằm bổ sung cho nguồn vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;

- Một số cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán có thị giá thấp do đó Công ty chưa thực hiện được thoái vốn các khoản đầu tư tài chính đã được niêm yết trên thị trường chứng khoán trong năm 2017.

**Hoạt động các công ty con:**

- Năm 2017, hoạt động của các Công ty thành viên cũng đã có những bước chuyển biến tốt sau một thời gian khó khăn như Dự án phần mở rộng phía Đông nam khu dân cư Trần Hưng Đạo - Hoà Bình; Dự án Khu dân cư Thịnh Lang - Hoà Bình; Dự án Tiến Xuân.

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

- Trong năm 2017, 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, tài trợ, từ thiện cho địa phương nơi thực hiện dự án;
- 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 tài trợ kinh phí hội thao Tổng Công ty Sông Đà; Tổ chức hoạt động vui chơi giao lưu nhân dịp kỷ niệm 16 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 2017 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 2017.

- 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.
- Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành các chỉ thị, Nghị quyết, Quyết định để chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thực hiện kế hoạch SXKD theo nghị quyết ĐHĐCĐ; bổ sung hoàn thiện để tổ chức thực hiện đồng bộ các quy chế quản lý nội bộ của



Công ty. Khi cần thiết Chủ tịch Hội đồng quản trị và Phó chủ tịch Hội đồng quản trị đã dự họp với Ban Tổng giám đốc và Bộ máy điều hành Công ty để kiểm điểm kết quả thực hiện kế hoạch SXKD, các hoạt động của Công ty; kiểm tra giám sát công tác tổ chức và điều hành của Ban Tổng giám đốc thông qua chế độ báo cáo của Ban Tổng giám đốc theo quy định.

- Kiểm tra, giám sát việc chi trả lương cho người lao động; thực hiện nộp các loại thuế, nộp BHXH và BHYT theo quy định.
- Việc kiểm tra, giám sát của Hội đồng quản trị thực hiện đúng thẩm quyền, không gây cản trở, chông chéo đến việc điều hành của Tổng giám đốc và bộ máy điều hành của Công ty. Qua kiểm tra, giám sát Hội đồng quản trị đã nắm bắt kịp thời diễn biến hoạt động, kết quả thực hiện kế hoạch SXKD của Công ty, các đơn vị trực thuộc và Công ty con trong từng giai đoạn để có biện pháp chỉ đạo kịp thời và xử lý từng trường hợp cụ thể.
- Đối với việc quản lý Người đại diện phần vốn tại các Công ty cổ phần có vốn góp của Công ty, Hội đồng quản trị Công ty đã chỉ đạo người đại diện phần vốn của Công ty thực hiện đúng các nội dung quy định tại Quy chế quản lý Người đại diện phần vốn của Công ty tại các doanh nghiệp khác.

### **3. Định hướng hoạt động của Hội đồng quản trị:**

Trên cơ sở Kết quả SXKD của SUDICO và Tổ hợp SUDICO đạt được trong năm 2017 và Kế hoạch SXKD năm 2018, hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2018 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 2018, đạt và vượt các chỉ tiêu Kế hoạch SXKD năm 2018 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:****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	Chức danh tại các Công ty khác
1	Trần Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	21,3%	Phó Tổng giám đốc Tổng công ty Sông Đà
2	Đỗ Văn Bình	Phó CT HĐQT	15,8%	Chủ tịch CTCP Tập đoàn ĐTTTC và Xây dựng Đại Dương; Tổng giám đốc CTCP Thủy điện Sông Bạc; Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân, TV HĐQT CTCP đầu tư TM&BDS Thăng Long
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%	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc CTCP XNK thủy sản Hà Nội
5	Trần Anh Đức	TV HĐQT	15%	Chủ tịch HĐQT CTCP Sông Đà 5

**1.2 Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:**

Hội đồng quản trị hiện chưa thành lập các tiểu ban, tuy nhiên để tăng cường công tác chỉ đạo và giám sát hoạt động của Công ty. Hội đồng quản trị thực hiện phân công từng thành viên thực hiện giám sát, theo dõi từng mảng hoạt động của Công ty và thực hiện theo phân công nhiệm vụ của Hội đồng quản trị.

**1.3 Hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2017:**

Thực hiện theo quy định tại Điều lệ và Quy chế hoạt động của HĐQT cũng như kế hoạch công tác năm 2017. Hội đồng quản trị đã duy trì với số lượng thành viên HĐQT là 05 (năm) thành viên. Trong năm 2017 HĐQT đã tổ chức họp 04 (bốn) cuộc họp định kỳ hàng quý. Tất cả các cuộc họp HĐQT đều có sự tham gia của Ban kiểm soát với tư cách quan sát viên.

Báo cáo ghi nhận sự tham gia của thành viên HĐQT tại các cuộc họp HĐQT cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 như sau:

T T	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/Không còn là thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Hồ Sỹ Hùng	Chủ tịch	31/5/2017	2/4	50%	Nghỉ hưu
2	Trần Văn Tuấn	Chủ tịch	02/6/2017	2/4	50%	Bầu mới
3	Đỗ Văn Bình	Phó Chủ tịch	30/6/2012	4	100%	
4	Vũ Hồng Sự	Thành viên	30/6/2012	4	100%	
5	Nguyễn Phú Cường	Thành viên	30/6/2012	4	100%	
6	Trần Anh Đức	Thành viên	15/02/2016	4	100%	

Trong năm 2017, Hội đồng quản trị SUDICO đã ban hành 127 Nghị quyết và 02 Quyết định để giải quyết và chỉ đạo các nội dung liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty (chi tiết theo Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2017 đã được công bố trên trang Web của Công ty).

Các Nghị quyết, các Quyết định của Hội đồng quản trị SUDICO được ban hành trên cơ sở tuân thủ quy định pháp luật, quy định của SUDICO.

Thông qua các Nghị quyết, Quyết định của 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 2017.
- Giám sát việc triển khai, thực hiện các Nghị Quyết, Quyết định của HĐQT.
- Giám sát việc quản trị rủi ro trong toàn tổ hợp SUDICO liên quan hoạt động đầu tư, triển khai, phát triển dự án bất động sản; 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.
- Giám sát việc triển khai Kế hoạch SXKD năm 2017; 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.



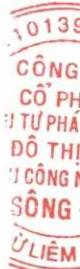
- Chỉ đạo, giám sát việc triển khai định hướng chủ trương của Chính phủ về việc xây dựng sản phẩm nhà hướng tới đối tượng thu nhập thấp nói riêng, chủ trương khác nói chung.
- Chỉ đạo, giám sát việc đảm bảo chế độ theo quy định Nhà nước; điều kiện, môi trường làm việc, việc thực hiện Thỏa ước lao động tập thể, các chế độ khác với người lao động.
- Chỉ đạo, giám sát các nội dung khác với Ban Tổng giám đốc liên quan đến trách nhiệm của Hội đồng quản trị SUDICO do pháp luật, Điều lệ SUDICO quy định.

**2. Ban kiểm soát:**

**2.1 Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát :**

Cơ cấu Ban kiểm soát SUDICO gồm 03 người, trong năm 2017 không có sự thay đổi nào trong Ban kiểm soát.

TT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/Không còn là thành viên BKS	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Nguyễn Minh Sơn	Trưởng BKS	14/4/2016	3/3	100%	
2	Bùi Đình Đông	TV BKS	14/4/2016	3/3	100%	
3	Nguyễn Ngọc Thắng	TV BKS	30/6/2012	3/3	100%	



**2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2017:**

Hoạt động của Ban kiểm soát tuân thủ chặt chẽ theo Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát. Công tác triển khai thực hiện việc giám sát, kiểm tra kiểm soát trong Công ty được thực hiện theo kế hoạch 2017 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Ban kiểm soát tổ chức họp và lấy kiến thông qua các vấn đề của SUDICO như thông qua Báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát, Báo cáo tài chính (quý/năm), việc thực hiện các quy định, quy chế quản lý nội bộ... đóng góp ý kiến trong công tác quản trị tại SUDICO.

Trong quá trình làm việc, Ban kiểm soát thường xuyên thực hiện trao đổi công việc qua các phương tiện email, điện thoại để hoạt động của Ban kiểm soát được thực hiện kịp thời, liên tục và đạt hiệu quả cao nhất. Tình hình thực hiện kiểm tra, giám sát SUDICO của Ban kiểm soát trong năm 2017 tập trung vào các vấn đề sau:

- Thực hiện việc giám sát quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh;

- Giám sát việc chấp hành Điều lệ tổ chức hoạt động, tình hình thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết Hội đồng quản trị, tình hình thực hiện các Nghị quyết, Quyết định, Quy chế, chỉ thị của Tổng công ty Sông Đà;
- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2017;
- Giám sát việc huy động, sử dụng vốn, cân đối vốn và quản lý dòng tiền; phân phối lợi nhuận;
- Giám sát tình hình tái cấu trúc của Công ty;
- Tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, kiến nghị với HĐQT, Ban Tổng giám đốc về việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông;
- Thẩm định Báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT, điều hành của Tổng giám đốc, Báo cáo tình hình kinh doanh và Báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty; Báo cáo kiểm toán của Công ty kiểm toán Ernst & Young Việt Nam, xem xét kế hoạch kiểm toán độc lập của Công ty kiểm toán Ernst & Young Việt Nam.

### **2.3 Đánh giá của Ban kiểm soát về hoạt động của Công ty trong năm 2017**

#### **2.3.1 Kết quả giám sát đối với hoạt động của Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị Công ty (HĐQT) đã thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết ĐHĐCĐ, Nghị quyết/ Quyết định, chỉ thị của cổ đông lớn (Tổng công ty Sông Đà). Trong năm 2017, Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ cho Ban Tổng giám đốc điều hành công tác sản xuất kinh doanh, cụ thể như sau:

- Chỉ đạo, giám sát, việc triển khai Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên SUDICO năm 2017;
- Giám sát việc triển khai, thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT;
- Giám sát việc quản trị rủi ro trong toàn Tổ hợp SUDICO liên quan hoạt động đầu tư, triển khai, phát triển dự án bất động sản; 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;
- Giám sát việc triển khai Kế hoạch kinh doanh năm 2017; 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 của SUDICO;

- Giám sát việc triển khai định hướng chủ trương của Chính phủ về việc xây dựng sản phẩm nhà hướng tới đối tượng thu nhập thấp nói riêng, chủ trương khách nói chung;
- 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;
- Thường xuyên chỉ đạo, kiểm tra và nắm bắt tình hình các mặt hoạt động của doanh nghiệp, kiểm tra và nghe Tổng giám đốc điều hành báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh từng quý và đưa ra hướng giải quyết các vấn đề phát sinh kịp thời.
- Chỉ đạo tổ chức xây dựng biện pháp triển khai thực hiện, lập phương án và kế hoạch triển khai chi tiết đảm bảo đủ điều kiện triển khai kinh doanh các Dự án công trình kiến trúc tại Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh.
- Đối với các hợp đồng có giá trị lớn cần có sự phê chuẩn, quyết định của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT đều được HĐQT xem xét ra nghị quyết phê chuẩn trước khi giao cho Tổng giám đốc ký và triển khai thực hiện.
- Các dự án triển khai thực hiện trước khi phê duyệt dự án đầu tư, đều được HĐQT xem xét phê duyệt các nội dung công việc kèm theo giá trị đảm bảo đúng quy định và trình tự thủ tục đầu tư xây dựng cơ bản.
- Các biện pháp để chỉ đạo điều hành SXKD do Tổng giám đốc trình đều được HĐQT xem xét phê duyệt trên nguyên tắc tập thể đảm bảo khách quan và tập trung trí tuệ của các thành viên HĐQT.

### **2.3.2 Kết quả giám sát đối với hoạt động điều hành kinh doanh của Ban Tổng giám đốc:**

- Trong quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, Ban Tổng giám đốc đã chủ động đưa ra các giải pháp và đề xuất ý kiến với Hội đồng quản trị về các vấn đề thuộc quyền Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty.
- Hoạt động của Tổng giám đốc được thực hiện theo đúng Pháp luật, Nghị quyết của Đại hội cổ đông, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
- Bộ máy điều hành đã thực hiện tinh giảm đáng kể, sắp xếp lại bộ máy quản lý từ Công ty mẹ tới Công ty con.
- Trên cơ sở đánh giá các chỉ tiêu Kế hoạch SXKD trong năm 2017 và việc triển khai thực hiện các mục tiêu trọng điểm. Đã hoàn thành các chỉ tiêu chủ yếu trong kế hoạch sản xuất kinh doanh, các định hướng hoạt động của SUDICO trong năm 2017.

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

- Hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát Công ty được quy định theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty, theo chỉ đạo của cổ đông lớn (Tổng công ty Sông Đà) thông qua Người đại diện phần vốn của Tổng công ty Sông Đà trên cơ sở các Nghị quyết, Quyết định, Chỉ thị, Công văn... Mọi quan hệ phối hợp giữa Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát là phối hợp và theo chức năng nhiệm vụ.
- Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty đã hỗ trợ để Ban kiểm soát thực hiện chức năng của mình. Các ý kiến của Ban kiểm soát luôn được Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc phản hồi đầy đủ kịp thời.
- Các cuộc họp Hội đồng quản trị đều mời Ban kiểm soát tham gia, các vấn đề đưa ra đều được sự đồng thuận nhất trí cao của các thành viên Hội đồng quản trị. Các Nghị quyết, Quyết định được ban hành kịp thời và nhanh chóng gửi cho Ban kiểm soát và các bộ phận liên quan.

### 2.3.4 Đánh giá về việc thực hiện chế độ kế toán, báo cáo tài chính:

- Các Báo cáo tài chính bán niên và cả năm 2017 đã được lập trên cơ sở lựa chọn các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán, thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý, thận trọng, tuân thủ các quy định, các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.
- Các Báo cáo tài chính bán niên và cả năm 2017 đã được trình bày đầy đủ, rõ ràng các thông tin về các sự kiện trong năm tài chính 2017 theo đúng Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Các báo cáo tài chính nói trên đã được soát xét/kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và không có ý kiến ngoại trừ của kiểm toán.
- Các chính sách kế toán, tài chính, thuế có sự thay đổi trong năm 2017 của Nhà nước đã được Công ty áp dụng và thực hiện nhất quán theo quy định và được thuyết minh cụ thể trên Báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty.
- Ban kiểm soát thống nhất ý kiến với các kiểm toán viên độc lập là Báo cáo tài chính năm 2017 của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính, tình hình lưu chuyển tiền tệ và tình hình biến động vốn chủ sở hữu cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.





### 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	Chủ tịch HĐQT	333.550.000	50.000.000	87.512.500
2	Trần Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	479.470.000	70.000.000	223.630.000
3	Đỗ Văn Bình	Phó CT.HĐQT	723.105.000	96.000.000	199.535.000
4	Vũ Hồng Sự	TV. HĐQT	661.420.000	96.000.000	185.855.000
5	Nguyễn Phú Cường	TV.HĐQT	514.000.000	96.000.000	149.000.000
6	Trần Anh Đức	TV. HĐQT kiêm Tổng giám đốc	676.540.000	96.000.000	189.635.000
7	Nguyễn Minh Sơn	Trưởng Ban KS	358.745.000	96.000.000	109.880.000
8	Bùi Đình Đông	TV Ban kiểm soát		60.000.000	17.000.000
9	Nguyễn Ngọc Thắng	TV Ban kiểm soát		60.000.000	17.000.000
10	Bùi Khắc Viện	Phó Tổng giám đốc	503.020.000		146.255.000
11	Nguyễn Đức Dân	Phó Tổng giám đốc	507.220.000		146.255.000
12	Nguyễn Trần Tùng	Phó Tổng giám đốc	421.101.196		123.483.750
13	Trần Việt Dũng	Kế toán trưởng	499.240.000		144.260.000
	<b>Tổng cộng</b>		<b>5.677.411.196</b>	<b>720.000.000</b>	<b>1.739.301.250</b>

Ghi chú: Ngày 31/05/2017, Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 đã thông qua miễn nhiệm ông Hồ Sỹ Hùng - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty do ông Hồ Sỹ Hùng xin nghỉ hưu theo chế độ, đồng thời Đại hội đã bầu ông Trần Văn Tuấn vào thành viên Hội đồng quản trị Công ty, ngày 02/6/2017 Hội đồng quản trị đã bầu ông Trần Văn Tuấn làm Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty; Ngày 30/11/2017 Hội đồng quản trị Công ty đã ra Quyết định miễn nhiệm ông Nguyễn Trần Tùng - Phó Tổng giám đốc Công ty do ông Nguyễn Trần Tùng đã có đơn xin thôi việc.

#### 3.2 Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Trong năm 2017, ông Nguyễn Trần Tùng - Phó Tổng giám đốc Công ty đã bán hết 34.000 cổ phiếu SJS, chiếm tỷ lệ 0,034%, với mục đích giải quyết nhu cầu tài chính cá nhân.

### 3.3 Hợp đồng giao dịch với cổ đông nội bộ:

Trong năm 2017, SUDICO đã ký thỏa thuận liên danh với Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình để tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu dân cư Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình; SUDICO đã ký 02 hợp đồng và 01 phụ lục hợp đồng với Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân tương ứng với tổng giá trị là: 8.331.616.000 đồng; SUDICO đã ký 03 hợp đồng và 01 phụ lục hợp đồng với Công ty TNHH SUDICO Thăng Long tương ứng với tổng giá trị là: 1.253.937.000 đồng; SUDICO đã ký 11 hợp đồng và 06 phụ lục hợp đồng với Công ty Cổ phần Tư vấn SUDICO tương ứng với tổng giá trị là: 4.316.296.000 đồng.

Tiếp tục kế thừa và thực hiện các hợp đồng kinh tế đã ký với Công ty Cổ phần Dịch vụ SUDICO và Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình.

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH:

1. Ý kiến kiểm toán: Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 đã được kiểm toán bao gồm:

- Bảng cân đối kế toán;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Địa chỉ Website công bố, cung cấp Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 của SUDICO đã kiểm toán được đăng tải trên website: [www.sudicosd.com](http://www.sudicosd.com)

**Nơi nhận:**

- UBCKNN;
- Sở GD&ĐT TPHCM;
- HĐQT, BKS;
- Website;
- Lưu: VT, TCKT.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



*Trần Anh Đức*