

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM

2011

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT
TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG



SƠ LƯỢC VỀ CÔNG TY SUDICO

Tên tiếng Việt:	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ		
Tên tiếng Anh:	Song Da Urban & Industrial Zone Investment and Development Joint-Stock Company		
Tên viết tắt:	SUDICO		
Địa chỉ:	Tầng 1+2, Toà nhà CT1 - KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội		
Điện thoại:	04-37684505	Fax: 04-7684029	
Email:	info@sudicosd.com	Website: http://www.sudicosd.com.vn	
Giấy phép ĐKKD:	0101399461 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 03/10/2011		
Vốn điều lệ:	1.000.000.000.000 VNĐ (Một nghìn tỷ đồng)		
Mã chứng khoán:	SJS - Niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh (HOSE)		

THÔNG DIỆP

TỪ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Kính thưa Quý vị,

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

Năm 2011 tình hình kinh tế có những diễn biến không thuận lợi. Nhiều lĩnh vực dù đã phục hồi trong năm 2010 nhưng lại suy giảm mạnh vào năm 2011. Kinh tế Việt Nam vẫn gặp nhiều khó khăn, thách thức. Tập thể CBCNV Công ty đã có nhiều cố gắng, khắc phục các khó khăn để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh.

Bước sang năm 2012, mục tiêu của SUDICO là: Tập trung triển khai đầu tư, kinh doanh các dự án do Công ty làm chủ đầu tư đảm bảo hiệu quả cao nhất. Phát huy các thế mạnh sẵn có về tài chính, kinh nghiệm quản lý, kinh doanh khai thác các dự án đô thị, tiềm năng các dự án của Công ty đã và đang thực hiện đầu tư để hợp tác, liên danh, liên kết với các doanh nghiệp trong và ngoài nước nhằm đẩy nhanh tiến độ và gia tăng lợi nhuận thông qua các sản phẩm độc đáo và khác biệt của Công ty. Tiếp tục theo đuổi định hướng chiến lược cho hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh; Phát huy và động viên cao độ mọi nguồn lực để nâng cao năng lực cạnh tranh. Trên cơ sở đó xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012 phù hợp, đảm bảo thực hiện có hiệu quả.

Trong năm 2012, HĐQT sẽ thực hiện nghiêm túc và cẩn trọng nhiệm vụ quản trị nhằm mang lại hiệu quả và lợi ích cao nhất cho Công ty và toàn thể cổ đông.

Thay mặt cho Hội Đồng Quản Trị, Ban Điều hành và toàn thể cán bộ nhân viên SUDICO, tôi chân thành bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc tới các Quý nhà đầu tư, các ban ngành hữu quan, các đối tác trong và ngoài nước, đặc biệt xin cảm ơn những nỗ lực lớn lao của tập thể cán bộ nhân viên SUDICO đã góp phần quan trọng cho sự phát triển của SUDICO trong những năm qua.

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

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

Xin trân trọng cảm ơn!

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch

(Đã ký)

Hồ Sỹ Hùng

Lịch sử hình thành và phát triển

- Năm 2010:** - Công ty nhận được nhiều giải thưởng, danh hiệu cao quý, tham gia nhiều hoạt động xã hội, từ thiện...
- Năm 2009:** - Hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 400 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng vào tháng 12 năm 2009
 - Nhận giải Cúp vàng “Doanh nhân tiêu biểu Việt Nam” và Cúp vàng “Lãnh đạo xuất sắc”
 - Nhận giải thưởng Sao Vàng đất Việt với thương hiệu Top 100 thương hiệu xuất sắc nhất Việt Nam năm 2009 và giải thưởng “Top 20 thương hiệu chứng khoán uy tín năm 2009”
 - Nhận giải “Thương hiệu kinh tế đối ngoại hàng đầu Việt Nam” và “Nhà hoạt động kinh tế đối ngoại tiêu biểu” dành riêng cho ông Phan Ngọc Diệp - Chủ tịch HĐQT Công ty.
- Năm 2008:** - Thành lập Công ty TNHH MTV Sudico An Khánh
- Năm 2007:** - Hoàn thành 2 đợt tăng vốn điều lệ từ 50 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng vào tháng 1/2007 và tiếp tục tăng lên 400 tỷ đồng vào tháng 8/2007
 - Thành lập: Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân
 - Công ty CP Dịch vụ Sudico
 - Công ty CP Tư vấn Sudico
 - Bộ KH&CN trao giải Cúp vàng ISO 2007
- Năm 2006:** - Niêm yết cổ phiếu thành công tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh
 - Chứng nhận đạt hệ thống quản lý chất lượng tiêu chuẩn ISO 9001:9002
 - Bộ Xây dựng trao tặng Cờ thi đua xuất sắc
 - Ủy ban Trung ương hội các nhà doanh nghiệp trẻ Việt Nam trao giải Sao Vàng Đất Việt
- Năm 2005:** - Bộ Xây dựng trao tặng Cờ thi đua xuất sắc
- Năm 2004:** - Thành lập: Chi nhánh Miền Nam, Ban quản lý các dự án Hoà Bình
 - Bộ Xây dựng trao tặng Cờ thi đua xuất sắc
 - UBND TP Hà Nội tuyên dương và gắn biển Công trình chào mừng 50 năm ngày Giải phóng Thủ đô cho Dự án 62 đường Trường Chinh
 - Thủ tướng tặng bằng khen cho Tổng Giám đốc
- Năm 2003:** - Chuyển đổi thành Công ty Cổ phần
 - Thành lập: Ban quản lý các dự án Đô thị khu vực Hà Nội
 - Ban quản lý các dự án Quảng Ninh
 - Ban quản lý các dự án Hà Tây
 - Bộ Xây dựng trao tặng Cờ thi đua xuất sắc
- Tháng 9/2001:** Thành lập Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà, thành viên của Tổng Công ty Sông Đà.

Khái quát chung về Công ty

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 và 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 bảy (07) 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 thay đổi lần thứ 7 ngày 3 tháng 10 năm 2011 là **1.000.000.000.000** đồng (Một nghìn tỷ đồng chẵn).

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.

Các đơn vị trực thuộc

Ban quản lý các dự án đô thị khu vực Hà Nội

Ban quản lý các dự án Quảng Ninh

Ban quản lý các dự án Hòa Bình

Chi nhánh Công ty tại miền Nam

Sàn giao dịch Bất động sản SUDICO

Các Công ty con

Công ty TNHH MTV SUDICO Tiên Xuân

Công ty Cổ phần SUDICO An Khánh

Công ty Cổ phần dịch vụ SUDICO

Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư phát triển SUDICO

Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình

Công ty Cổ phần SUDICO Miền Trung

Công ty Cổ phần SUDICO Miền Nam

Công ty Cổ phần SUDICO Hạ Long

Tầm nhìn

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

Sứ mệnh

Tối đa hóa lợi ích của khách hàng để tạo giá trị gia tăng chung cho Công ty và xã hội..

Ngành nghề kinh doanh chính

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

Mục tiêu ngắn hạn

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

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

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

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

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

Mục tiêu dài hạn

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

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

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

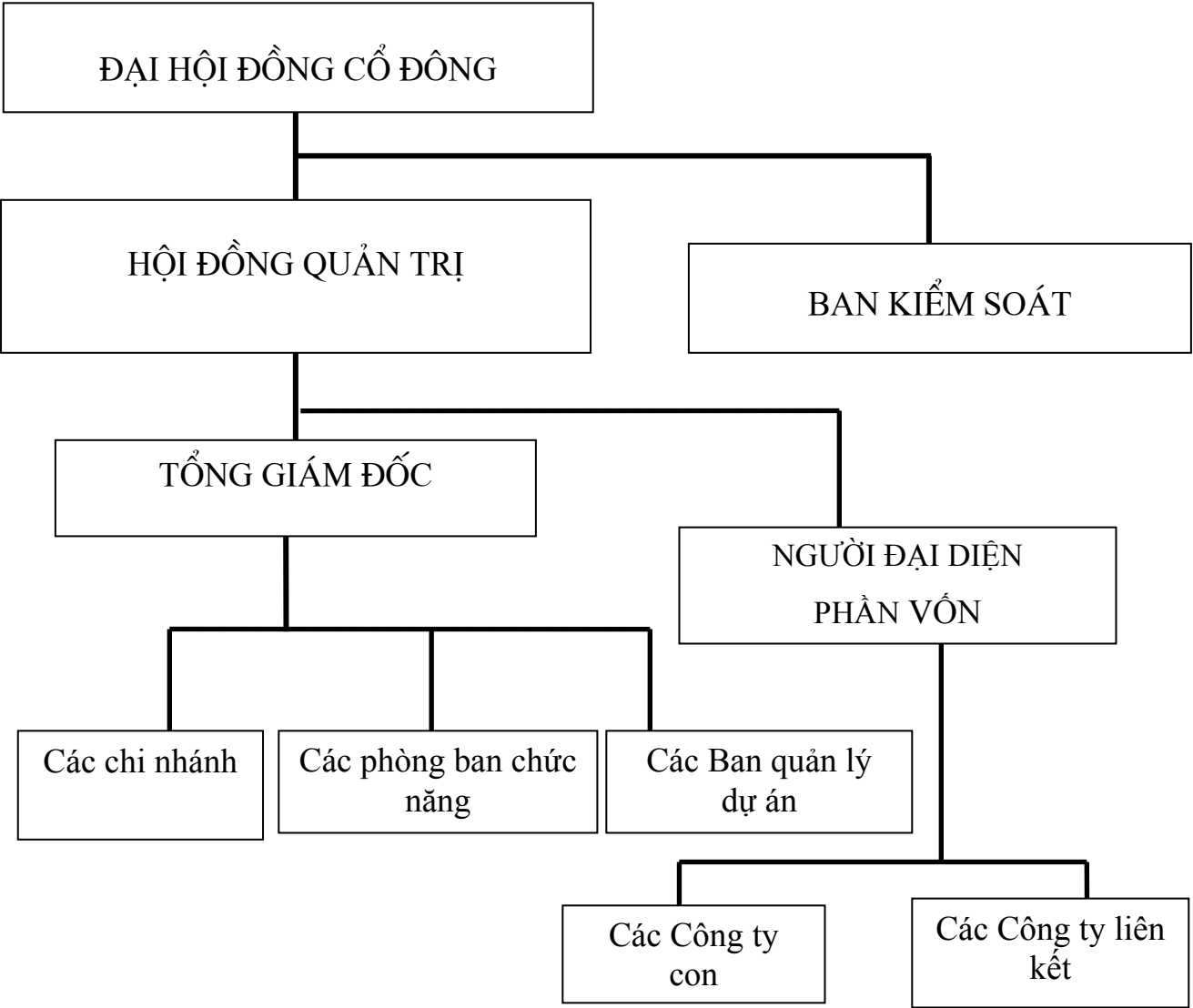
Định hướng chiến lược

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

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

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

Cơ cấu tổ chức của SUDICO



Giới thiệu đội ngũ lãnh đạo

Thành viên Hội đồng quản trị: (*)

1. Ông Hồ Sỹ Hùng - Chủ tịch HĐQT
2. Ông Đỗ Văn Bình - Ủy viên HĐQT
3. Ông Vũ Hồng Sự - Ủy viên HĐQT
4. Ông Nguyễn Phú Cường - Ủy viên HĐQT
5. Ông Phan Văn Viết - Ủy viên HĐQT

Thành viên Ban Tổng Giám đốc:

1. Ông Ngô Vĩnh Khương - Tổng Giám đốc
2. Ông Đặng Thế Đô - Phó TGD
3. Ông Vũ Văn Dũng - Phó TGD
4. Ông Trần Đình Trụ - Phó TGD
5. Ông Nguyễn Trần Tùng - Phó TGD
6. Ông Bùi Khắc Viện - Phó TGD
7. Ông Lưu Ngọc Dũng - Phó TGD

Thành viên Ban Kiểm soát: (*)

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

(): Ngày 16/4/2012 đã diễn ra Đại hội đồng Cổ đông bất thường của Công ty. Đại hội đã bầu thay thế 03 thành viên Hội đồng quản trị và 03 thành viên Ban kiểm soát.*

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ NĂM 2011

Đơn vị tính: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	Kế hoạch theo NQ ĐHĐCĐ 2011	Thực hiện năm 2011	So sánh tỷ lệ TH/KH
Tổng giá trị sản xuất kinh doanh	3.536	1.444	41%
Tổng giá trị đầu tư các dự án	3.298	1.076	33%
Tổng doanh thu	2.770	166	6%
Tổng lợi nhuận trước thuế		-42,9	

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2011

- Trong năm 2011, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết, Quyết định phù hợp với các quy chế và quy định của Nhà nước và Điều lệ Công ty để chỉ đạo và giám sát kịp thời hoạt động quản lý điều hành của Ban Tổng Giám đốc liên quan đến tất cả các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Năm 2011, Hội đồng quản trị đã tập trung chỉ đạo kiện toàn lại bộ máy Ban Tổng Giám đốc, nhân sự tại các công ty con, nhằm tăng cường công tác quản lý, giám sát đối với các mặt hoạt động của Công ty, Công ty con, Công ty liên kết. Bên cạnh các cuộc họp đột xuất, định kỳ ít nhất hàng quý đã tổ chức họp đánh giá kết quả hoạt động SXKD của Công ty trong kỳ và định hướng trong kỳ tiếp theo.

- Hội đồng quản trị thường xuyên cử thành viên cùng dự họp với bộ máy điều hành để kịp thời chỉ đạo và tháo gỡ những vướng mắc trong hoạt động SXKD của Công ty SUDICO và các đơn vị thành viên.

- Đối với các Công ty cổ phần Công ty SUDICO tham gia góp vốn, Hội đồng quản trị cử người có kinh nghiệm và có chuyên môn phù hợp tham gia Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát tại các Công ty này. Đồng thời thường xuyên theo dõi, nắm bắt và có ý kiến chỉ đạo kịp thời để góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của các Công ty.

- Hội đồng quản trị Công ty đã chỉ đạo thực hiện một số công việc chính như sau:

+ Công tác tổ chức sản xuất để thực hiện kế hoạch SXKD năm 2011 của Công ty.

+ Tập trung cho công tác chuẩn bị đầu tư, chuẩn bị các điều kiện kinh doanh phù hợp với yêu cầu của pháp luật để chủ động triển khai trong năm 2012 và các năm tiếp theo.

+ Chỉ đạo công tác thiết kế, quy hoạch, chất lượng sản phẩm, giao kết hợp đồng.

+ Chỉ đạo lập phương án kinh doanh 12,4 ha tại Đà Nẵng để thu hồi vốn tập trung cho việc triển khai dự án Nam An Khánh và các dự án khác của Công ty.

+ Tập trung xây dựng, sửa đổi và hoàn thiện các quy chế quản lý, điều hành nội bộ Công ty; Quy chế về mối quan hệ quản lý điều hành giữa Công ty mẹ và các Công ty con, quy chế quản lý vốn tại các Công ty con.

+ Công tác tài chính: Huy động vốn từ các tổ chức tín dụng, khách hàng đảm bảo vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

+ Công tác xây dựng chiến lược phát triển, mục tiêu chiến lược và kế hoạch đầu tư xây dựng sản xuất kinh doanh của Công ty. Tham gia góp vốn thành lập mới, chuyển đổi mô hình hoạt động từ Ban quản lý, Chi nhánh, Công ty TNHH một thành viên sang thành Công ty cổ phần nhằm phân cấp quản lý triệt để và đẩy nhanh quá trình đầu tư tại các dự án, các địa bàn trọng điểm.

Đến nay toàn tổ hợp đã có 14 Công ty Cổ phần mang thương hiệu SUDICO hoạt động trong các lĩnh vực đầu tư kinh doanh Bất động sản, Tư vấn thiết kế, thi công xây lắp, sản xuất vật liệu, dịch vụ quản lý đô thị với phạm vi hoạt động do Công ty SUDICO điều hành để chủ động triển khai thực hiện dự án từ khâu thiết kế đến quản lý vận hành, nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm, hiệu quả đầu tư, khẳng định thương hiệu SUDICO. Một số Công ty con đã phát triển được các dự án lớn như Công ty CP SUDICO An Khánh (với 2 dự án Khu đô thị trung tâm Thanh Hóa với quy mô 431 ha, Khu đô thị Châu Giang quy mô 242 ha).

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2011.

Năm 2011 tình hình kinh tế xã hội tiếp tục gặp nhiều khó khăn thách thức từ nội tại nền kinh tế cũng như ảnh hưởng trực tiếp từ cuộc suy thoái, khủng hoảng kinh tế khu vực và thế giới. Thị trường Bất động sản vẫn tiếp tục gặp nhiều khó khăn bởi các tác động của lạm phát, sự thiếu ổn định của tỷ giá hối đoái, lãi suất cho vay cao; cộng thêm các Quy định, Nghị định mới của Chính phủ khiến cho các điều kiện huy động vốn của Doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn hơn, các nhà đầu tư ít có cơ hội đầu tư...Đánh giá đầy đủ các khó khăn, thách thức ngay từ đầu năm Công ty đã tập trung mọi nguồn lực để thực hiện các mục tiêu kế hoạch đặt ra.

1. Công tác tổ chức và phát triển doanh nghiệp:

- Xây dựng đề án tổ chức, hoạt động của Công ty theo mô hình Tổng công ty chuyên ngành Bất động sản.
- Chuyển đổi mô hình hoạt động một số Công ty sang mô hình Công ty cổ phần: Công ty CP SUDICO An Khánh, Công ty CP SUDICO Miền Nam, Công ty CP SUDICO Hòa Bình, Công ty CP SUDICO Hạ Long, Công ty CP SUDICO Miền Trung nhằm phân cấp quản lý triệt để và đẩy nhanh quá trình đầu tư tại các dự án, địa bàn trọng điểm.
- Kiện toàn bộ máy tổ chức, quản lý điều hành của Công ty cũng như phân cấp tới các đơn vị trực thuộc; Bố trí cán bộ có đủ năng lực tham gia bộ máy quản lý, điều hành tại các Công ty cổ phần

mới thành lập; Phân công cụ thể nhiệm vụ đến từng cán bộ giữ chức vụ quản lý nhằm phát huy tối đa tính năng động, tự chủ, tự chịu trách nhiệm trong điều hành công việc.

- Đặc biệt, trong năm 2011 Công ty đã hoàn thành việc chuyển trụ sở Công ty từ tòa nhà CT1 sang tầng 15-18 tòa nhà HH3 Mỹ Đình - Mễ Trì - Từ Liêm - Hà Nội khang trang hơn, xứng tầm với tiềm lực của Công ty.

2. Công tác đầu tư:

- Công tác đầu tư các dự án được triển khai phù hợp các quy định của Nhà nước và hoàn thành đưa vào kinh doanh khai thác đảm bảo hiệu quả. Các dự án mới triển khai đều có nhiều tiềm năng, đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty.
- Năm 2011, mặc dù việc triển khai kinh doanh và thu tiền ở các dự án của Công ty còn hạn chế nhưng Công ty vẫn đảm bảo đủ lượng vốn cần thiết cho các hoạt động đầu tư của Công ty.
- Công ty đã tập trung các nguồn lực đẩy nhanh việc triển khai đầu tư, thi công, hoàn thiện và triển khai bàn giao các công trình thuộc dự án trọng điểm: Tòa nhà văn phòng HH3; Khu thấp tầng TT1; Hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở Văn La - Văn Khê; Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình, Hạ tầng dự án Nam An Khánh.

3. Công tác kinh doanh, thu vốn, dịch vụ quản lý đô thị:

- Nghiên cứu, vận dụng các quyết định, nghị định mới của Chính phủ với lĩnh vực Bất động sản để vận dụng trong công tác kinh doanh, huy động vốn tại các dự án của Công ty; Năm 2011 đã huy động được đủ số vốn cần thiết để phục vụ đầu tư tại các dự án Văn La - Văn Khê và Phố Nối - Hưng Yên, dự án Nam An Khánh và các dự án khác.
- Tập trung xây dựng chiến lược và hồ sơ quảng bá kinh doanh dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh phục vụ cho công tác chuẩn bị bán hàng; thiết kế và sản xuất mẫu nhà; Hồ sơ giới thiệu kinh doanh; chiến lược truyền thông, tham gia các triển lãm chuyên ngành bất động sản...
- Tập trung thu vốn tại các dự án: TT1, HH3, Nam An Khánh, Văn La - Văn Khê...; ký hợp đồng giao khoán quản lý dịch vụ tổng thể khu đô thị mới Mỹ Đình – Mễ Trì cho một đầu mối quản lý là Công ty CP dịch vụ SUDICO nhằm tăng cường chất lượng dịch vụ tại khu đô thị và nâng cao thương hiệu Công ty.

4. Công tác quản lý kỹ thuật, chất lượng và an toàn lao động:

- Thực hiện đầy đủ các quy định của Nhà nước về quản lý chất lượng, đấu thầu và thi công xây lắp.
- Duy trì hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 từ Công ty đến các đơn vị trực thuộc.

5. Công tác kinh tế kế hoạch:

- Đã xây dựng kế hoạch SXKD khoa học trên cơ sở cân đối các nguồn lực và nhu cầu thị trường để phục vụ cho mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.
- Thực hiện việc đổi mới trong công tác lập kế hoạch và báo cáo thống kê, chấp hành nghiêm chỉnh các quy định và hướng dẫn mới của Nhà nước.
- Thực hiện công tác quản lý vốn đầu tư, ký kết thực hiện hợp đồng, thanh quyết toán đúng theo quy định của Nhà nước, đảm bảo tính hiệu quả của các hợp đồng ký kết.

6. Công tác quản lý tài chính, tín dụng và kế toán:

- Thực hiện tốt công tác quản lý tài chính theo đúng pháp luật hiện hành và Quy chế quản lý tài chính của Công ty.
- Tăng cường mối quan hệ với các tổ chức tín dụng, Ngân Hàng và nguồn huy động khác đảm bảo nguồn vốn và giải ngân kịp thời cho các dự án; kiểm soát việc sử dụng vốn hợp lý và có hiệu quả.

7. Công tác quản lý lao động, tiền lương:

- Đảm bảo việc làm và thu nhập ổn định cho cán bộ công nhân viên. Quản lý chặt chẽ, nâng cao hiệu quả làm việc trong mỗi cán bộ công nhân viên.
- Xây dựng và ban hành quy chế trả lương cho bộ máy điều hành Công ty và các đơn vị tương xứng với kết quả công việc, góp phần khuyến khích người lao động làm việc có hiệu quả, gắn bó lâu dài với Công ty.
- Thực hiện tốt chế độ bảo hiểm cho người lao động, thanh toán bảo hiểm kịp thời. Tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho cán bộ CNV.

8. 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: Quỹ “ủng hộ người nghèo”, ủng hộ đồng bào bị bão lụt...
- Tham gia tích cực các hoạt động phong trào đoàn thể nhằm khuyến khích tinh thần làm việc của CBCNV. Năm 2011, Công ty đã đạt được các giải phong trào như: tham gia giải bóng đá thanh niên Tập đoàn công nghiệp và xây dựng Việt Nam; Giải Hội diễn nghệ thuật quần chúng Tập đoàn công nghiệp và xây dựng Việt Nam...

Phương hướng thực hiện SXKD năm 2012

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

- Xây dựng phương án cơ cấu, kiện toàn lại bộ máy tổ chức nhân sự của Công ty theo mô hình TCT chuyên ngành Bất động sản, định hướng và nghiên cứu các mô hình phát triển mới trong lĩnh vực Bất động sản để giao cho các Công ty con trực tiếp điều hành quản lý, kinh doanh khai thác các dự án đảm bảo hiệu quả cao nhất.
- Cơ cấu lại vốn đầu tư của Công ty mẹ tại các đơn vị thành viên để phù hợp với thực tiễn SXKD của từng doanh nghiệp trong toàn tổ hợp.
- Tiếp tục đẩy mạnh việc rà soát, chỉnh sửa, phê duyệt và ban hành các quy chế, quy định nội bộ của Công ty cũng như quy chế quản lý đối với người đại diện phần vốn tại các Công ty cổ phần để tạo điều kiện thuận lợi cho công tác điều hành SXKD.

2. Tập trung nguồn lực để thực hiện đầu tư tại các dự án trọng điểm, giám sát và quản lý thực hiện đầu tư hiệu quả và phù hợp với quy định của pháp luật.

- Đẩy nhanh hoàn thành công tác thi công hạ tầng dự án Nam An Khánh, Văn La - Văn Khê.
- Tạo điều kiện và đôn đốc các Công ty con tại các địa bàn mới tăng cường công tác xúc tiến đầu tư các dự án: Dự án Khu đô thị tại Thanh Hóa, Hà Nam của Công ty cổ phần SUDICO An Khánh; dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất gạch block bê tông khí chưng áp vật liệu để sớm cung cấp sản phẩm phục vụ thi công xây dựng tại các dự án trong toàn tổ hợp SUDICO; các dự án tại Hòa Bình, Hạ Long, Hưng Yên, khu vực Miền Trung và Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Tăng cường công tác quản lý kỹ thuật, chất lượng và an toàn lao động: Đổi mới, nâng cao chất lượng công tác thiết kế; thực hiện nghiêm chỉnh quy định quản lý kỹ thuật, tổ chức tốt, giám sát chặt chẽ công tác quản lý chất lượng công trình; tổ chức quản lý tốt Tổng mặt bằng tổ chức thi công các công trường để nâng cao chất lượng, tiến độ và hiệu quả của dự án.

- Thường xuyên kiểm soát các quy trình bảo hộ lao động, đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ trên các công trường.

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

- Tập trung nguồn lực tài chính cho hoạt động SXKD, đẩy mạnh công tác bán hàng và quyết liệt trong công tác thu vốn, nhằm đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch tài chính năm 2012.

- Công bố điều chỉnh quy hoạch 1/500 và các thủ tục để hoàn thiện cơ sở hạ tầng để đẩy nhanh công tác kinh doanh dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh nhằm đảm bảo cân đối đủ vốn cho công tác thực hiện đầu tư.
- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, quảng bá hình ảnh các dự án, hình ảnh của Công ty SUDICO nhằm từng bước xây dựng chiến lược nhận diện hình ảnh dự án, nhận diện thương hiệu Bất động sản SUDICO nhằm nâng cao giá trị thương mại các sản phẩm của Công ty và giá trị doanh nghiệp.

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

- Làm việc với các tổ chức tài chính, tín dụng nhằm cân đối đủ vốn cho việc triển khai đầu tư các dự án của SUDICO.
- Lên phương án tính toán tiền sử dụng đất đồng thời làm việc với các cơ quan chức năng Thành phố Hà Nội để đề xuất tiến độ nộp tiền hợp lý đối với các dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh phân mở rộng; Khu đô thị mới Tiến Xuân khi đủ điều kiện.
- Tăng cường công tác thông tin, tiếp xúc với các Cổ đông, Nhà đầu tư trong và ngoài nước.

6. Đảm bảo việc làm, thu nhập cho người lao động và thực hiện tốt công tác an sinh xã hội:

- Tập trung rà soát lại công việc, lực lượng lao động để sắp xếp, bố trí đúng người, đúng việc; quan tâm thực hiện đầy đủ các quyền lợi, chế độ của người lao động, đồng thời tích cực tìm kiếm công việc để đảm bảo thu nhập cho CB CNV trong toàn Tổ hợp.
- Tổ chức phát động phong trào thi đua lao động để chào mừng các ngày lễ lớn với mục tiêu: “Năng suất, chất lượng, hiệu quả”, phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu SXKD năm 2012.
- Tích cực tham gia chương trình an sinh xã hội, tham gia ủng hộ các hoạt động nhân đạo, giúp đỡ người nghèo từ các nguồn quỹ hợp pháp:... nhằm nâng cao vị thế của một doanh nghiệp uy tín, có trách nhiệm với sự phát triển của đất nước, tạo dựng một thương hiệu SUDICO vì cộng đồng, vì phồn vinh và tiến bộ xã hội.

Dự kiến thù lao của HĐQT và BKS

Chức danh	Mức thù lao (đồng/tháng)
Chủ tịch HĐQT	10.000.000
Thành viên HĐQT	8.000.000
Trưởng Ban kiểm soát	8.000.000
Thành viên Ban kiểm soát	5.000.000

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thời điểm 31/12/2011
TỔNG TÀI SẢN	5.033.730.704.615
Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	690.682.592.661
Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	4.343.048.111.954
NỢ PHẢI TRẢ	3.155.374.352.685
Nợ ngắn hạn	1.250.556.618.967
Nợ dài hạn	1.904.817.733.718
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.841.193.038.204
Vốn chủ sở hữu	1.841.193.038.204
Vốn điều lệ	1.000.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	218.799.446.787
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	156.714.306
Quỹ đầu tư phát triển	652.483.404.425
Quỹ dự phòng tài chính	93.614.654.202
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7.885.690.909
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(70.584.967.775)
LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	37.163.313.726
DOANH THU	145.112.298.583
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	(84.452.238.522)
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	(79.464.560.493)
Số cổ phiếu đang lưu hành	99.041.940

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
A TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		690.682.592.661	693.529.811.199
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	41.991.887.016	163.005.629.648
1 Tiền	111		20.283.389.797	154.005.629.648
2 Các khoản tương đương tiền	112		21.708.497.219	9.000.000.000
II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	7.675.400.000
1 Đầu tư ngắn hạn	121	V.2.	-	7.756.195.151
2 Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129	V.3.	-	(80.795.151)
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		351.903.240.635	362.990.350.093
1 Phải thu của khách hàng	131	VIII.2.1	274.868.614.370	315.757.591.126
2 Trả trước cho người bán	132	VIII.2.1	46.756.802.734	45.983.775.165
5 Các khoản phải thu khác	135	V.4.	37.541.064.917	8.011.905.946
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	VIII.2.2	(7.263.241.386)	(6.762.922.144)
IV Hàng tồn kho	140		220.049.138.391	126.670.711.742
1 Hàng tồn kho	141	V.5.	220.049.138.391	126.670.711.742
V Tài sản ngắn hạn khác	150		76.738.326.619	33.187.719.716
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.100.458.426	1.029.898.741
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.637.133.633	1.346.387.143
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	98.316.506
4 Tài sản ngắn hạn khác	158		64.000.734.560	30.713.117.326
B TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260+269)	200		4.343.048.111.954	3.679.266.984.977
I Các khoản phải thu dài hạn	210		186.798.000	-
4 Phải thu dài hạn khác	218		186.798.000	-
II Tài sản cố định	220		3.725.159.622.187	3.137.802.347.461
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.7.	100.781.631.973	29.849.894.034
- Nguyên giá	222		117.571.397.918	42.940.037.561
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.789.765.945)	(13.090.143.527)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.6.	12.082.080.702	-
- Nguyên giá	228		12.419.692.466	53.180.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(337.611.764)	(53.180.000)
4 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8.	3.612.295.909.512	3.107.952.453.427
III Bất động sản đầu tư	240	V.9.	3.796.757.446	3.969.337.330
- Nguyên giá	241		4.314.497.098	4.314.497.098
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(517.739.652)	(345.159.768)
IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		478.824.200.061	534.745.838.418
1 Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	VIII.10.	108.296.569.025	129.956.143.753
3 Đầu tư dài hạn khác	258	VIII.10.	453.980.100.280	462.322.170.000
4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	VIII.11.	(83.452.469.244)	(57.532.475.335)
V Tài sản dài hạn khác	260		38.306.770.490	2.749.461.768
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	25.648.980.398	2.683.461.768
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.17.	12.657.790.092	66.000.000
VI Lợi thế thương mại	269		96.773.963.770	94.597.226.052
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		5.033.730.704.615	4.467.394.022.228

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
A NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		3.155.374.352.685	2.285.581.371.670
I Nợ ngắn hạn	310		1.250.556.618.967	1.646.043.875.211
1 Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13.	209.532.243.496	1.150.000.000.000
2 Phải trả người bán	312	VIII.2.4	78.804.641.471	78.715.427.471
3 Người mua trả tiền trước	313	VIII.2.5	316.501.678.095	50.318.332.340
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14.	77.265.884.428	124.261.354.700
Thuế GTGT hàng bán nội địa	0		1.354.722.440	22.791.203.110
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	0		-	-
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	0		13.735.399	-
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	0		-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	0		73.824.927.735	101.059.282.474
Thuế Thu nhập cá nhân	0		1.982.005.545	329.050.934
Thuế Tài nguyên	0		-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	0		-	-
Các loại thuế khác	0		90.493.309	81.818.182
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	0		-	-
5 Phải trả người lao động	315		14.660.008.819	7.387.546.930
6 Chi phí phải trả	316	V.15.	200.156.032.298	46.156.056.111
9 Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.16.	263.516.606.405	137.816.716.613
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11 Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		90.119.523.955	51.388.441.046
II Nợ dài hạn	330		1.904.817.733.718	639.537.496.459
3 Phải trả dài hạn khác	333	VIII.2.6	197.483.436	233.583.436
4 Vay và nợ dài hạn	334	V.18.	1.748.209.461.962	500.000.000.000
6 Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		36.875.593	69.313.025
8 Doanh thu chưa thực hiện	338	VIII.3.10	156.373.912.727	139.234.599.998
B VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		1.841.193.038.204	2.173.419.089.476
I Vốn chủ sở hữu	410	V.17.	1.841.193.038.204	2.173.419.089.476
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		218.799.446.787	218.799.446.787
4 Cổ phiếu quỹ	414		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
6 Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		156.714.306	-
7 Quỹ đầu tư phát triển	417		652.483.404.425	471.984.865.526
8 Quỹ dự phòng tài chính	418		93.614.654.202	70.706.451.838
9 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		7.885.690.909	9.649.090.909
10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(70.584.967.775)	463.441.139.066
11 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
C LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439		37.163.313.726	8.393.561.082
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400+439)	440		5.033.730.704.615	4.467.394.022.228

Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.20.	139.762.866.804	1.016.750.112.952
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		219.755.553	10.221.405
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.22.	139.543.111.251	1.016.739.891.547
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.23.	107.882.771.241	346.034.874.050
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		31.660.340.010	670.705.017.497
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.24.	5.349.431.779	50.633.487.207
7 Chi phí tài chính	22	VI.25.	27.578.215.442	52.255.873.831
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.593.083.333	1.855.555.555
8 Chi phí bán hàng	24	VIII.2.8	4.320.566.345	3.409.604.159
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VIII.2.9	75.286.503.561	49.209.301.355
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		(70.175.513.559)	616.463.725.359
11 Thu nhập khác	31	VIII.2.10	27.000.000	79.670.901
12 Chi phí khác	32		117.262.542	303.792.006
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(90.262.542)	(224.121.105)
14 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		(14.186.462.421)	(4.841.737.851)
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		(84.452.238.522)	611.397.866.403
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.26.	7.604.112.063	151.768.532.575
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(12.591.790.092)	1.829.465.138
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(79.464.560.493)	457.799.868.690
19 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		3.000.670.739	816.748.945
20 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ (62 = 60 - 61)	62		(82.465.231.232)	456.983.119.745

Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2012

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

Người lập



Nguyễn Tuấn Anh

Kế toán trưởng



Vũ Kim Long

Tổng giám đốc



Ngô Vĩnh Khương

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		(84.452.238.522)	611.397.866.403
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	2		5.333.697.798	4.225.926.982
- Các khoản dự phòng	3		26.339.518.000	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(54.056.906.972)	(50.633.487.207)
- Chi phí lãi vay	6		1.591.208.333	1.855.555.555
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		(105.244.721.363)	566.845.861.733
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(22.887.625.018)	(272.903.433.309)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(93.378.426.649)	(49.711.660.358)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		470.918.854.179	(773.935.401.403)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(23.036.078.315)	(2.499.695.661)
- Tiền lãi đã trả	13		(212.255.367.087)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(34.808.357.352)	(242.862.213.358)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		142.843.418.317	2.238.292.087.606
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(170.530.049.472)	(712.733.531.535)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(48.378.352.760)	750.492.013.715
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(297.651.391.221)	(1.838.478.865.427)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	54.024.144
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(200.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	280.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.308.244.951)	(828.215.811.756)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		1.030.000.000	5.560.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.168.897.584	46.223.349.717
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(292.760.738.588)	(2.534.857.303.322)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		18.870.600.000	200.490.704.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(61.161.904.650)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		2.015.098.930.347	1.262.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.716.051.951.831)	(112.000.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(97.792.229.800)	(49.977.160.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		220.125.348.716	1.239.351.639.350

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Năm 2011

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(121.013.742.632)	(545.013.650.257)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		163.005.629.648	708.019.279.905
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1	41.991.887.016	163.005.629.648

Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2012

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

Tổng giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Anh

Vũ Kim Long

Ngô Vĩnh Khương



BÁO CÁO TÌNH HÌNH SẢN XUẤT KINH DOANH

Thực hiện kế hoạch năm 2011, trong bối cảnh tình hình kinh tế trong nước diễn biến phức tạp, tình hình lạm phát tăng cao, chính sách thắt chặt tín dụng nhằm kiềm chế lạm phát của Chính phủ, cùng với lãi suất cho vay của các tổ chức tín dụng tăng cao đã ảnh hưởng trực tiếp đến thị trường Bất động sản nói chung và Công ty SUDICO cũng không được loại trừ. Kết quả thực hiện các chỉ tiêu giá trị SXKD và đầu tư năm 2011 cụ thể như sau:

I. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2011:

1. Tình hình thực hiện chỉ tiêu kế hoạch:

❖ Công ty SUDICO:

- Tổng giá trị SXKD: đạt **1.444 tỷ đồng/ KH: 3.536 tỷ** bằng 41% KH năm.
- Tổng giá trị đầu tư: đạt **1.076 tỷ đồng/KH: 3.298 tỷ** bằng 33% KH năm.
- Doanh thu: đạt **166 tỷ đồng/KH: 2.770 tỷ** bằng 6% KH năm.
- Lợi nhuận trước thuế: **- 42,9 tỷ đồng.**
- Lợi nhuận sau thuế: **- 46,2 tỷ đồng**
- Nộp NSNN: đạt **58 tỷ đồng/ KH: 806 tỷ** bằng 7% KH năm
- Vốn chủ sở hữu: đạt **1.876 tỷ đồng/ KH: 2.684 tỷ** bằng 70% KH năm
 - ROE - Thu nhập trên vốn: -2,3%
 - ROA - Thu nhập trên tổng tài sản: -0,8%
 - Hệ số nợ phải trả/Vốn điều lệ: 3,68 lần
 - Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu: 1,96 lần
- Thu nhập bq tháng của 1 CBCNV: đạt 10,3 triệu đồng/ KH: 12 triệu đồng.

❖ Tổ hợp SUDICO:

- Tổng giá trị SXKD: đạt **1.752 tỷ đồng/KHN: 4.197 tỷ** bằng 42% KHN.
- Tổng giá trị đầu tư: đạt **1.395 tỷ đồng/KHN: 4.056 tỷ** bằng 34% KHN.
- Doanh thu hợp nhất: đạt **145 tỷ đồng/ KHN: 3.526 tỷ** bằng 4% KHN.
- Lợi nhuận hợp nhất: **- 84 tỷ đồng.**
- Nộp NSNN: đạt **62,8 tỷ đồng/KHN: 903 tỷ** bằng 7%KHN.
- Vốn chủ sở hữu: **1.841 tỷ đồng/KHN: 3.741 tỷ** bằng 49%KHN.
- Thu nhập bình quân tháng của CB CNV đạt 9,0 triệu đồng/người/tháng.

2. Kết quả thực hiện các mục tiêu trọng điểm:

2.1. Công tác đầu tư.

❖ Các dự án đầu tư của Công ty SUDICO:

a. Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh:

- Hoàn thành phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án khu đô thị Nam An Khánh và phân mở rộng; phê duyệt tiến độ đầu tư tổng thể của dự án; tiếp tục triển khai công tác BTGPMB đối với phần diện tích còn lại thuộc dự án.

- Cơ bản hoàn thành công tác thiết kế và thi công HTKT giai đoạn I (Đường giao thông; thoát nước mưa, thoát nước thải, điện chiếu sáng đường giao thông và khu vực công cộng, đào và hoàn thiện Hồ điều hòa...); tiếp tục đẩy nhanh tiến độ thi công các hạng mục HTKT giai đoạn I phần còn lại; triển khai thi công HTKT giai đoạn II và khu hỗn hợp 33ha.
 - Tập trung hoàn tất các thủ tục để thi công các công trình kiến trúc:
 - + Triển khai thi công cọc đại trà đạt 50% khối lượng thiết kế – dự án khu nhà mẫu thấp tầng (5,33 ha); triển khai lập dự án đầu tư (giai đoạn I – 165 căn); Lập phương án thiết kế tổng mặt bằng và thỏa thuận kiến trúc - dự án cao tầng CT1.
 - + Dự án thấp tầng giai đoạn II: hoàn thành phê duyệt dự án đầu tư, thi công ép cọc thí nghiệm – khu vực 1,65 ha; trình phê duyệt tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ khu 1,2; triển khai thiết kế sơ bộ khu vực 3,4.
- b. Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng:** Hoàn thành chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng xã An Thượng diện tích khoảng (24 ha) với tổng số tiền chi trả là **72 tỷ đồng**; tiếp tục triển khai công tác đền bù GPMB tại xã An Khánh.
- c. Dự án Khu nhà ở Văn La - Văn Khê:**
- Hoàn thành lập hồ sơ điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 dự án; điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án; Phê duyệt dự án và kế hoạch đấu thầu Khu nhà ở liên kế và biệt thự.
 - Cơ bản hoàn thành thi công một số hạng mục chính phần HTKT dự án; triển khai thi công phần cọc đại trà Khu nhà ở liên kế và biệt thự.
- d. Dự án KĐT mới Tiến Xuân:** tiếp tục kiểm tra, khắc phục, bảo quản diện tích đất đã thu gom, làm việc với các cơ quan hữu quan về tình hình triển khai dự án.
- e. Dự án KĐT mới Mỹ Đình – Mễ Trì:** Hoàn thành thi công các hạng mục còn dở dang, làm việc với các cơ quan hữu quan để bàn giao hạ tầng kỹ thuật.
- f. Các dự án khác:**
- Dự án tổ hợp khách sạn, biệt thự 12 ha tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng: Triển khai công tác điều chỉnh QH 1/500 và làm hàng rào bảo vệ dự án, tìm kiếm đối tác để hợp tác hoặc chuyển nhượng.
 - Dự án Khu du lịch Cactus Cam Ranh Resort và Spa tại Khánh Hòa: Thực hiện thoái vốn theo Quyết định của Hội đồng quản trị.
 - Dự án Phú Thái - Hải Dương: Triển khai lập quy hoạch chi tiết 1/500 dự án theo chủ trương đã được UBND Tỉnh chỉ đạo giao cho Công ty SUDICO.
- Hoàn thiện thủ tục chuẩn bị đầu tư và xúc tiến đầu tư các dự án: Dự án khu trung tâm dịch vụ tổng hợp hòn gôm - khu kinh tế Vân Phong Khánh Hoà (950ha) đang lập hồ sơ xin giao chủ đầu tư...
- ❖ **Dự án của các đơn vị thành viên:**
- a. Dự án khu ĐTM Châu Giang - Green pearl tại thành phố Phủ Lý tỉnh Hà Nam:** Hoàn thành phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 và thiết kế cơ sở; triển khai công tác rà phá bom mìn; lập hồ sơ pháp lý để chuẩn bị ra thông báo thu hồi đất.
- b. Dự án Khu ĐTM Trung tâm thành phố Thanh Hóa:** Hoàn thành phê duyệt quy hoạch 1/2000, tiếp tục triển khai công tác xúc tiến đầu tư dự án.

- c. **Dự án Khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng:** Điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án; tiếp tục thi công các nhà nghỉ Bungalow và hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 của dự án.
- d. **Dự án Khu dân cư Long Tân Nhơn Trạch - Đồng Nai:** Thỏa thuận bồi thường GPMB năm 2011 được khoảng 5ha, lũy kế từ đầu dự án đạt khoảng 45,3ha/65ha; hoàn thành công tác xin điều chỉnh chủ đầu tư dự án từ Công ty SUDICO sang SUDICO Miền Nam.
- e. **Dự án phần mở rộng phía Đông Nam KDC Trần Hưng Đạo và Dự án Khu dân cư Thịnh Lang - Hòa Bình:** Hoàn thành phê duyệt QH điều chỉnh 1/500 của Dự án theo đồ án QH chung của thành phố Hòa Bình; Công bố quy hoạch và chuẩn bị các bước đầu tư theo quy định.
- f. **Dự án Khu đô thị Phố Mới - Hưng Yên:** Hoàn thành bồi thường GPMB 16 ha thuộc xã Dị Sử; lập dự án đầu tư và thiết kế BVTC khu nhà ở thấp tầng, triển khai thi công đường trục trung tâm; tiếp tục thâm nhập một số tuyến đường trong khu đô thị.
- g. **Dự án đầu tư xây dựng dự án Nhà máy sản xuất gạch Block bê tông khí chưng áp (200.000 m³/năm):** cơ bản hoàn thành thi công xây dựng nhà xưởng sản xuất chính, trạm biến áp (gói thầu NMG – 19); thi công các hạng mục HTKT đạt 75% khối lượng theo thiết kế; gia công xong toàn bộ thiết bị dây chuyền công nghệ của dự án.

Hoàn thiện thủ tục chuẩn bị đầu tư và xúc tiến đầu tư các dự án: Dự án khách sạn Sông Đà - Hạ Long; Dự án khu ĐTM trung tâm thành phố Thanh hóa; Khu dân cư xã Vĩnh Thanh - Đồng Nai và một số dự án khác tại TP Hồ Chí Minh.

2.2. Công tác kinh doanh:

- Triển khai huy động vốn theo các hình thức phù hợp quy định của pháp luật để đảm bảo có nguồn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh.
- Tiếp tục thu tiền các hợp đồng Hợp tác đầu tư đã ký năm 2010 tại dự án Khu nhà ở Văn La – Văn Khê, Nam An Khánh.
- Hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thu tiền đối với khu đất CT1 chuyển đổi dự án Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình cho Công ty SUDICO Hòa Bình: **45 tỷ đồng**.
- Tiếp tục đón tiếp khách hàng nộp tiền Khu biệt thự thấp tầng TT1 - MĐMT; Khách hàng thuê văn phòng HH3; dự án Nam An Khánh; Văn La - Văn Khê ...

II. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2011.

1. Công tác điều hành và tổ chức sản xuất:

- Điều chỉnh tăng vốn góp chi phối tại một số Công ty: Công ty CP SUDICO Vật liệu (từ 26% → 51%), CP SUDICO tư vấn (từ 26% → 51,29%); Cổ phần SUDICO dịch vụ (từ 26% → 51%).
- Tiếp tục chỉ đạo thực hiện công tác chuyển giao tài sản, nhân sự cho các Công ty mới cổ phần. Trong năm đã hoàn thành công tác xác định giá trị doanh nghiệp đối với các công ty: SUDICO Hòa Bình; SUDICO Miền Nam; SUDICO Hạ Long...
- Kiện toàn, bổ nhiệm các chức danh điều hành quản lý tại Công ty cổ phần SUDICO Hòa Bình; SUDICO Miền Nam; SUDICO Hạ Long...
- Hoàn thành các thủ tục bàn giao dự án và chuyển giao chủ đầu tư các dự án Khu dân cư Long Tân Nhơn Trạch; Khu dân cư xã Vĩnh Thanh sang SUDICO Miền Nam; Dự án Sông Đà - Hạ Long; Sông

Đà - Ngọc Vũng sang SUDICO Hạ Long; Dự án khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo; Khu dân cư Thịnh Lang sang SUDICO Hòa Bình.

2. Công tác đầu tư:

- Hoàn thành một số mục tiêu chính theo nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông đã phê duyệt (Hoàn thành phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng khu B, Dự án khu ĐTM Châu Giang - Green pearl tại thành phố Phủ Lý tỉnh Hà Nam; Dự án phần mở rộng phía Đông Nam KDC Trần Hưng Đạo và Dự án Khu dân cư Thịnh Lang - Hòa Bình; hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng toà nhà HH3...)
- Triển khai công tác chuẩn bị đầu tư dự án khu đô thị Phú Thái - huyện Kim Thành, Hải Dương (82,9 ha)...

Tồn tại:

Công tác thực hiện đầu tư năm 2011 chưa hoàn thành kế hoạch đề ra, giá trị thực hiện đầu tư chỉ đạt 34% KHN, do các nguyên nhân chủ yếu sau:

- Khó khăn trong việc huy động vốn nên một số dự án chưa bố trí được vốn đầu tư (Dự án Khu ĐTM Tiến Xuân, Dự án Khu du lịch Cactus Cam Ranh Resort và Spa tại Khánh Hòa (13,24ha)...
- Kế hoạch đầu tư năm 2011 của các đơn vị trong Tổ hợp được xây dựng từ đầu năm, một số diễn biến về chính sách tiền tệ, lạm phát, thị trường bất động sản chưa được lường hết nên đã hạn chế đến kết quả thực hiện.
- Phát sinh một số vướng mắc về thủ tục đầu tư tại một số dự án trọng điểm, cụ thể:
 - + Dự án Nam An Khánh: Thanh tra Chính phủ có kiến nghị gửi Thủ tướng yêu cầu tạm dừng việc triển khai dự án; công tác phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500 mất nhiều thời gian.
 - + Dự án Khu nhà ở Văn La – Văn Khê: Quy hoạch 1/500 điều chỉnh vẫn chưa được phê duyệt; tổng mức đầu tư của dự án phát sinh tăng (đặc biệt là công tác hạ ngầm đường điện 110Kv).

3. Công tác kinh doanh - dịch vụ quản lý đô thị:

- Đã chủ động triển khai huy động vốn theo các hình thức phù hợp với quy định của pháp luật.
- Tập trung xây dựng phương án kinh doanh tổng thể các dự án có hiệu quả: Tầng 1+2 khu ĐTM Mỹ Đình - Mỹ Trì; Dự án Khu ĐTM Nam An Khánh.

Tồn tại:

Giá trị SXKD năm 2011 của toàn Tổ hợp đạt thấp (bằng 42% KHN), Trong đó, riêng Công ty SUDICO đạt (41% KHN); SUDICO Hòa Bình (17% KHN); SUDICO An Khánh (73% KHN); SUDICO Tiến Xuân (3% KHN); Công ty CP ĐT bất động sản Thăng Long (6% KHN); Sông Đà 19 (57% KHN); Công ty cổ phần SUDICO dịch vụ (68% KHN) ... do các nguyên nhân chủ yếu sau:

- Thị trường Bất động sản đang trầm lắng bởi chính sách thắt chặt tín dụng trong lĩnh vực Bất động sản, nên việc triển khai và kinh doanh các dự án gặp nhiều khó khăn.
- Giá trị SXKD trong năm 2011 tập trung chủ yếu tại dự án Nam An Khánh (khoảng 2.000 tỷ đồng) tuy nhiên trong năm 2011 do có nhiều thông tin không tốt về dự án nên mất nhiều thời gian giải trình, chậm công bố quy hoạch theo dự kiến nên việc triển khai kinh doanh gặp nhiều khó khăn.

4. Công tác quản lý tài chính, tín dụng và kế toán:

- Phát hành Trái phiếu **700** tỷ cho Ngân hàng Techcombank; thanh toán các khoản nợ đến hạn của Công ty.
- Thực hiện tốt công tác quản lý tài chính theo đúng pháp luật hiện hành và Quy chế quản lý tài chính của Công ty.
- Làm việc với các tổ chức tài chính, tín dụng đảm bảo cân đối đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Tồn tại:

- Công tác thu vốn đối với các hợp đồng đã kinh doanh chưa quyết liệt, số tiền phải thu của khách hàng còn tồn đọng lớn.

5. Công tác kinh tế kế hoạch:

- Hoàn thành báo cáo kế hoạch thực hiện 5 năm giai đoạn 2005 - 2010, xây dựng kế hoạch 5 năm giai đoạn 2010 - 2015, định hướng đến 2020 của Công ty.
- Thực hiện việc đổi mới trong công tác lập kế hoạch và báo cáo thống kê, chấp hành nghiêm chỉnh các quy định và hướng dẫn mới của Tập đoàn Sông Đà và Nhà nước.
- Thực hiện công tác quản lý vốn đầu tư, ký kết thực hiện hợp đồng, thanh quyết toán đúng theo quy định của Nhà nước, đảm bảo tính hiệu quả của các hợp đồng ký kết.

Tồn tại:

- Chế độ thông tin báo cáo của Người đại diện phần vốn tại các Công ty cổ phần còn chậm, chưa phản ánh kịp thời, đầy đủ được tình hình SXKD của đơn vị;
- Việc đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch tháng, quý tuy được triển khai nhưng các biện pháp khắc phục và giải pháp thực hiện đề ra chưa đảm bảo tính khả thi.

6. Công tác quản lý lao động, tiền lương:

- Áp dụng lương tối thiểu của CB CNV với mức 2 triệu đồng/tháng, đảm bảo việc làm và thu nhập ổn định cho cán bộ công nhân viên.
- Xây dựng và ban hành quy chế trả lương cho bộ máy điều hành Công ty và các đơn vị tương xứng với kết quả công việc, góp phần khuyến khích người lao động làm việc có hiệu quả, gắn bó lâu dài với Công ty.
- Thực hiện tốt chế độ bảo hiểm cho người lao động, thanh toán bảo hiểm kịp thời. Tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho cán bộ CNV.

Tồn tại:

- Việc thay đổi nhân sự cấp cao, yêu cầu hợp ĐH ĐCĐ bất thường dẫn đến không ổn định được sản xuất kinh doanh.

7. 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: Quỹ ủng hộ đồng bào bị bão lụt Miền Trung; ủng hộ nhân dân Nhật Bản trong đợt sóng thần... tổng số tiền là **1,5** tỷ đồng.
- Tham gia tích cực các hoạt động phong trào đoàn thể nhằm khuyến khích tinh thần làm việc của CBCNV.



KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM
2012

Bước vào năm 2012, tình hình kinh tế toàn cầu nói chung và Việt Nam nói riêng đứng trước nhiều khó khăn và thử thách. Làn sóng khủng hoảng bắt nguồn từ thị trường tài chính đã lan rộng ra toàn bộ nền kinh tế. Sức ép tài chính khiến chi phí vay vốn của doanh nghiệp tuy đã giảm nhưng doanh nghiệp vẫn khó tiếp cận với các nguồn vốn cần thiết để tồn tại và phát triển. Vì vậy, các doanh nghiệp sẽ phải thu hẹp qui mô sản xuất, rà soát và/hoặc hủy bỏ các dự án đầu tư, hoãn đưa ra thị trường các sản phẩm mới, tìm mọi biện pháp để cắt giảm chi phí.

Tuy nhiên, kế hoạch hành động của SUDICO năm 2012 là chủ động đối mặt với những khó khăn thách thức từ nền kinh tế để ít bị ảnh hưởng nhất trong thời gian tới, tiếp tục tăng trưởng và giữ vị trí doanh nghiệp bất động sản hàng đầu.

PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ VÀ CHỈ ĐẠO SXKD NĂM 2012

I. ĐÁNH GIÁ NHỮNG KHÓ KHĂN, THUẬN LỢI:

1. Thuận lợi:

- Công ty đang được giao làm Chủ đầu tư rất nhiều dự án, trong đó có những dự án lớn và tiềm năng, hứa hẹn mang lại hiệu quả đầu tư cao như: Dự án Khu ĐTM Nam An Khánh và Nam An Khánh mở rộng, Dự án Khu đô thị mới Tiến Xuân, Dự án Khu nhà ở Văn La - Văn Khê... đây là một lợi thế lớn cho việc phát triển của Công ty trong dài hạn.
- Các dự án đã hoàn thành các thủ tục đầu tư có thể triển khai huy động vốn để đầu tư kinh doanh do vậy có thể tháo gỡ được các khó khăn về tài chính đáp ứng nguồn vốn triển khai đầu tư trong năm 2012.

2. Khó khăn:

- Tình hình kinh tế trong nước tiếp tục bị ảnh hưởng bởi chính sách tài chính-tín dụng tiếp tục được Chính Phủ kiểm soát chặt chẽ nhằm kiềm chế lạm phát, nguồn vốn cho Bất động sản chưa được ưu tiên, lãi suất tiền vay vẫn ở mức cao... tạo sức ép lớn cho các doanh nghiệp Bất động sản.
- Thị trường nhà, đất tại các thành phố lớn được dự báo chỉ được khởi sắc vào cuối năm, các thương vụ chuyển nhượng mua bán dự án Bất động sản có sự tham gia của một số Nhà đầu tư nước ngoài đã xuất hiện đã và sẽ tạo ra sức ép cạnh tranh lớn đối với các doanh nghiệp Bất động sản.
- Dự án Nam An Khánh mới được Chính phủ, các Bộ ngành tháo gỡ, tuy vậy vẫn cần có thời gian để lấy lại lòng tin đối với khách hàng và các tổ chức, doanh nghiệp có liên quan.

II. MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ CHÍNH CỦA NĂM 2012.

1. Tiếp tục triển khai nghiên cứu tái cấu trúc, nâng cao hiệu quả quản trị Công ty phù hợp với mô hình Tổng Công ty chuyên ngành Bất động sản.

2. Tiếp tục hoàn thiện ổn định cơ cấu tổ chức Công ty Mẹ và các Công ty con, công ty liên kết phù hợp với khả năng huy động các nguồn lực thực tế trong điều kiện khó khăn của nền kinh tế nói chung, thị trường Bất động sản nói riêng.

3. Ưu tiên mọi nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ đầu tư các dự án trọng điểm Khu đô thị mới Nam An Khánh, Khu nhà ở Văn la-Văn Khê phục vụ mục tiêu kinh doanh nhằm cải thiện các chỉ tiêu Tài chính trong năm 2012.

4. Hoàn thành các thủ tục đầu tư đối với một số tiểu dự án công trình kiến trúc tại dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh và Văn La – Văn Khê nhằm đẩy nhanh tiến độ thi công các công trình theo tiến độ được phê duyệt.

5. Tập trung hoàn thành các thủ tục về giao đất chính thức dự án Khu đô thị Nam An Khánh – Phần mở rộng Khu B theo qui hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND TP Hà nội quyết định.

III. CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH NĂM 2012:

1. Các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của Công ty SUDICO.

- Giá trị sản xuất kinh doanh: **2.996 tỷ đồng**, tăng trưởng 107% so với TH năm 2011.
- Giá trị đầu tư: **1.841 tỷ đồng**, tăng trưởng 71% so với TH năm 2011.
- Tổng doanh thu: **1.850 tỷ đồng**.
- Lợi nhuận trước thuế: **520 tỷ đồng**.
- Lợi nhuận sau thuế: **344 tỷ đồng**.
- Vốn chủ sở hữu: **2.263 tỷ đồng**.
- Vốn điều lệ: **1.000 tỷ đồng**.
- Tỷ suất lợi nhuận:
 - Lợi nhuận/ Doanh thu: **28%**
 - Lợi nhuận/Vốn điều lệ: **52%**
 - ROE - Thu nhập trên vốn: **23%**
 - ROA - Thu nhập trên tổng tài sản: **8,7%**
 - Hệ số nợ phải trả/Vốn điều lệ: **2,5 lần**
 - Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu: **1,5 lần**
- Thu nhập bq tháng của 1 CBCNV: 10,4 triệu đồng.
- Cổ tức dự kiến: 13%-15%

2. Các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của Tổ hợp.

- Tổng giá trị SXKD: **3.271 tỷ đồng**, tăng trưởng 87% so với TH năm 2011.
- Tổng giá trị đầu tư: **2.117 tỷ đồng**, tăng trưởng 52% so với TH năm 2011.
- Tổng doanh thu: **1.965 tỷ đồng**.
- Lợi nhuận trước thuế: **527 tỷ đồng**.
- Lợi nhuận sau thuế: **348 tỷ đồng**.
- Vốn chủ sở hữu: **2.628 tỷ đồng**.
- Tỷ suất lợi nhuận:

- Lợi nhuận/ Doanh thu: **26,8%**.
- ROE - Thu nhập trên vốn: **20%**
- ROA - Thu nhập trên tổng tài sản: **10%**
- Thu nhập bq 1 CB CNV/tháng: 8,9 triệu đồng.

IV. MỤC TIÊU TIẾN ĐỘ CHÍNH TẠI CÁC DỰ ÁN NĂM 2012.

1. Dự án của Công ty SUDICO:

- Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh:

- + Công bố quy hoạch 1/500 dự án; phê duyệt dự án đầu tư; phê duyệt thiết kế: Quý I/2012.
- + Hoàn thành nốt công tác GPMB của dự án: Quý IV/2012; thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật đạt 70% khối lượng theo thiết kế: Quý IV/2012.
- + Khu nhà mẫu: Hoàn thành thi công đưa vào sử dụng nhằm giới thiệu và quảng bá sản phẩm của Dự án đối với Khách hàng: Quý III/2012.
- + Các dự án nhà ở thấp tầng giai đoạn I, giai đoạn II: Phê duyệt dự án, phê duyệt BVTC và dự toán chi tiết; hoàn thành thi công móng các khu nhà thấp tầng giai đoạn I, II: Quý IV/2012.
- + Khu chung cư cao tầng: Phê duyệt dự án đầu tư, thoả thuận phương án kiến trúc; phê duyệt BVTC và dự toán chi tiết; triển khai thi công cọc thí nghiệm: Quý IV/2012.
- + Xây dựng phương án hợp tác và Triển khai kinh doanh nhằm đảm bảo vốn phục vụ sản xuất kinh doanh năm 2012 và các năm tiếp theo.

- Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh phần mở rộng:

- + Hoàn thành công tác đền bù GPMB các khu còn lại; tính toán phương án và tiến hành nộp tiền sử dụng đất: Quý IV/2012.
- + Hoàn thành thủ tục điều chỉnh quyết định thu hồi đất theo quy hoạch mới được duyệt: Quý IV/2012.
- + Lập dự án đầu tư, triển khai thiết kế và đầu tư Hạ tầng kỹ thuật dự án: Quý IV/2012.

- Dự án khu nhà ở Văn La - Văn Khê:

- + Hoàn thành phê duyệt quy hoạch 1/500 điều chỉnh: Quý II/2012.
- + Hoàn thành toàn bộ hạng mục Hạ tầng kỹ thuật của dự án: Quý II/2012.
- + Dự án khu nhà ở liên kế và Biệt thự: Hoàn thành thi công phần thân thô và hoàn thiện mặt ngoài: Quý IV/2012.

- Dự án Khu đô thị mới Tiến Xuân:

- + Phối hợp với các sở, ban, ngành của Hà Nội để lập quy hoạch phân khu: Quý II/2012.
- + Triển khai công tác thiết kế điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 phù hợp với quy hoạch của Thành Phố Hà Nội: Quý II/2012.

+ Hoàn thiện các thủ tục để sớm triển khai công tác bồi thường GPMB, tập trung công tác thỏa thuận để thu gom đất các loại.

+ Phân kỳ các giai đoạn đầu tư hợp lý đối với các Khu vực đủ điều kiện lập dự án đầu tư và kêu gọi các đối tác cùng hợp tác.

- **Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì:** Hoàn thiện Hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và bàn giao cho Thành Phố Hà Nội; đôn đốc chủ đầu tư cấp II triển khai đầu tư dự án Trường học.
- **Dự án biệt thự 12,04 ha tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng:** Hoàn thành lập quy hoạch điều chỉnh 1/500 dự án; Lập dự án đầu tư HTKT; phân kỳ đầu tư theo từng giai đoạn; tổ chức rà phá bom mìn, san lấp mặt bằng và lập phương án triển khai kinh doanh.
- Dự án Khu du lịch Cactus Cam Ranh Resort và Spa tại Khánh Hòa; Dự án Phú Thái – Hải Dương: Hoàn thành các thủ tục chuẩn bị đầu tư dự án .

2. Dự án của các đơn vị thành viên:

- **Dự án khu ĐTM Châu Giang - Green pearl tại thành phố Phủ Lý tỉnh Hà Nam:** Hoàn thành các thủ tục đầu tư dự án, triển khai công tác đền bù GPMB: Quý I + IV/2012.
- **Dự án khu ĐTM trung tâm thành phố Thanh Hóa:** Hoàn thành lập hồ sơ và tham gia đấu thầu dự án số 1 “quy mô khoảng 160ha” theo kế hoạch đấu thầu của UBND Tỉnh Thanh Hóa.
- **Dự án Khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng:** Hoàn thành đầu tư giai đoạn 1 và đưa vào kinh doanh khu nhà nghỉ Bungalow ; tiếp tục triển khai lập phương án và phê duyệt chủ trương đầu tư giai đoạn 2.
- **Dự án đầu tư xây dựng dự án Nhà máy sản xuất gạch Block bê tông khí chưng áp - công suất 200.000 m³/năm:** Hoàn thành thi công và chính thức đưa vào vận hành thử nhà máy : Quý IV/2012.
- **Dự án Khu dân cư Long Tân Nhơn Trạch - Đồng Nai:** Hoàn thành 60% công tác đền bù giải phóng mặt bằng dự án; triển khai thi công san nền từng phần của dự án.
- **Dự án Khu đô thị Phố Mới - Hưng Yên:** Hoàn thành phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500; phê duyệt dự án đầu tư; phê duyệt kế hoạch đấu thầu dự án.

Hoàn thiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư các dự án đang xúc tiến đầu tư: Khu dân cư xã Vĩnh Thanh - Đồng Nai; Dự án Khách sạn Sông Đà - Hạ Long; Dự án Khu dân cư Thịnh Lang - Hòa Bình và một số dự án khác tại TP Hồ Chí Minh.

V. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2012.

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

- Kiện toàn hoàn chỉnh bộ máy điều hành Công ty: Sắp xếp, bố trí nhân sự chủ chốt, xây dựng phương án định biên phù hợp với tình hình thực tế để đảm bảo hoàn thành nhiệm vụ SXKD năm 2012, đáp ứng tốt nhất yêu cầu phát triển của Công ty.

- Cơ cấu lại vốn đầu tư của Công ty SUDICO tại các đơn vị thành viên để phù hợp với thực tiễn SXKD của từng doanh nghiệp trong toàn tổ hợp.
 - Tiếp tục hoàn thiện và ban hành các quy chế, quy định nội bộ của Công ty cũng như quy chế quản lý đối với người đại diện phần vốn tại các Công ty con, Công ty liên kết để đảm bảo bảo thống nhất qui trình ra quyết định quản lý, quyết định điều hành sản xuất kinh doanh.
- 2. Tập trung ưu tiên đầu tư có trọng điểm, tổ chức giám sát và quản lý thực hiện đầu tư hiệu quả và phù hợp với quy định của pháp luật.**
- Tính toán, cân đối, huy động vốn và đầu tư có trọng điểm, giãn tiến độ đầu tư các dự án chưa thật sự mang lại hiệu quả cao. Chỉ tập trung đầu tư đối với các dự án, hạng mục đã được ghi kế hoạch.
 - Tăng cường giám sát và quản lý chặt chẽ vốn đầu tư theo đúng qui trình, thủ tục và trình tự đầu tư đã được Nhà nước và Công ty qui định.
 - Tập trung và ưu tiên vốn để đẩy nhanh tiến độ đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và các dự án công trình kiến trúc thuộc dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh. Ưu tiên vốn để hoàn thành công tác bồi thường GPMB phần còn lại thuộc dự án Nam An Khánh và phần mở rộng Khu B.
 - Thường xuyên cung cấp thông tin định hướng về thị trường, khả năng huy động vốn để các Công ty con tại các địa bàn tăng cường xúc tiến đầu tư các dự án mới cũng như kịp thời mua lại những dự án của các Doanh nghiệp khác khi đảm bảo tính khả thi.
 - Đối với các dự án khác có tính chất gối đầu, chiến lược dài hạn sẽ triển khai thực hiện đầu tư theo phân kỳ một cách hợp lý, giãn tiến độ đầu tư các hạng mục, công việc chưa thực sự cần thiết để góp phần giảm sức ép về nguồn vốn, tránh dàn trải vốn đầu tư, kém hiệu quả.
- 3. Tăng cường công tác quản lý kỹ thuật, chất lượng công trình và an toàn lao động:**
- Lựa chọn các đơn vị thiết kế, tư vấn giám sát và đơn vị thi công có kinh nghiệm, năng lực và thương hiệu trên thị trường nhằm nâng cao giá trị và chất lượng sản phẩm.
 - Định hướng đưa vào sử dụng vật liệu, công nghệ mới trong đầu tư xây dựng công trình ngay từ bước nghiên cứu thiết kế nhằm nâng cao giá trị gia tăng, hạ giá thành sản phẩm.
 - Thực hiện nghiêm chỉnh các quy định về quản lý kỹ thuật, chất lượng công trình; xây dựng tiến độ thi công hợp lý; tăng cường giám sát chặt chẽ công tác quản lý chất lượng, nghiệm thu thanh toán theo đúng qui định của Nhà nước. Thường xuyên kiểm tra giám sát việc chấp hành các quy trình về đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh môi trường đối với công trường và các vùng phụ cận, phòng chống cháy nổ, thiên tai và trật tự an ninh trên các công trường.
- 4. Nắm bắt và tận dụng tốt cơ hội thị trường, xây dựng chiến lược kinh doanh, quảng bá, tiếp thị sản phẩm nhằm đạt lợi nhuận kinh doanh cao nhất.**
- Thường xuyên nắm bắt tín hiệu thị trường để xây dựng và hoàn thiện chiến lược kinh doanh hợp lý; đối với những khách hàng đã ký hợp đồng cần có giải pháp và biện pháp quyết liệt trong công tác thu vốn, đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch năm 2012.

- Hoàn thành các thủ tục đầu tư; Tập trung hoàn thiện cơ sở hạ tầng để đẩy nhanh công tác kinh doanh dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh, Dự án Văn la – Văn Khê nhằm đảm bảo cân đối đủ vốn cho công tác thực hiện đầu tư.
 - Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, quảng bá hình ảnh các dự án, hình ảnh của Công ty SUDICO nhằm từng bước xây dựng chiến lược nhận diện hình ảnh dự án, nhận diện thương hiệu BĐS SUDICO nhằm nâng cao giá trị thương mại các sản phẩm của Công ty và giá trị doanh nghiệp.
 - Kiện toàn tổ chức Sàn giao dịch Bất động sản, đẩy mạnh việc kinh doanh các sản phẩm của Công ty hiệu quả.
- 5. Đẩy mạnh các biện pháp huy động vốn, tăng cường các giải pháp hỗ trợ tín dụng, cung cấp đầy đủ kịp thời nguồn vốn cho hoạt động SXKD.**
- Làm việc với các tổ chức tài chính, tín dụng nhằm cân đối đủ vốn cho việc triển khai đầu tư các dự án của SUDICO.
 - Giảm dư nợ vay tại các tổ chức tín dụng, ngân hàng ở mức độ phù hợp cả trong ngắn hạn và dài hạn.
 - Tăng cường công tác thông tin, tiếp xúc với các Cổ đông, Nhà đầu tư trong và ngoài nước.
 - Xây dựng phương thức hợp tác trên cơ sở các bên cùng có lợi thông qua hợp đồng kinh tế đối với các đối tác có thiện chí trên các lĩnh vực Tư vấn, thi công xây lắp để giám áp lực về huy động vốn cho đầu tư.

TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ NHÂN SỰ

Tính đến 31/12/2011, tổng số cán bộ công nhân viên tại SUDICO là 232 người.

SUDICO thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng chế độ chính sách quy định của Nhà nước. Bên cạnh đó SUDICO có các chế độ quan tâm chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho cán bộ nhân viên như khám sức khoẻ định kỳ, tham quan nghỉ mát hàng năm, tổ chức các hoạt động văn hoá kỷ niệm những ngày lễ lớn trong năm, thăm hỏi động viên các gia đình... SUDICO thường xuyên tổ chức cho cán bộ nhân viên tham gia các khoá học chuyên môn nâng cao trình độ nghiệp vụ cũng như bổ sung các kiến thức đời sống khác. SUDICO có chính sách khuyến khích, tạo điều kiện cho cán bộ nhân viên học tập ở nước ngoài để trau dồi, cập nhật kiến thức mới.

STT	DANH MỤC ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
CÔNG TY CON			
1	Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	300	99,97
2	Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	350	100,00
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ SUDICO	15	51,00
4	Công ty CP Vật liệu xây dựng và đầu tư Sudico	30	51,00
5	Công ty CP Sudico Miền Trung	100	99,9
6	Công ty CP Sudico Miền Nam	100	99,9
7	Công ty CP Sudico Hạ Long	32,6	99,69
CÔNG TY LIÊN KẾT			
1	Công ty CP ĐT PT đô thị và KCN Sông Đà Miền Trung	100	44,20
2	Công ty CP Tư vấn Sudico	15	20,87
3	Công ty CP Chứng khoán Sao Việt	135	22,22
4	Công ty CP Gạch nhẹ Phúc Sơn	30	20,00
5	Công ty CP Sông Đà 19	50	21,59
6	Công ty CP Bất động sản và thương mại Thăng Long	24,5	30,00
7	Công ty CP Xây dựng Sudico	30	26,00
8	Công ty CP Vân Phong	100	15,66
GÓP VỐN VÀO CÁC CÔNG TY			
1	Công ty CP Xi măng Hạ Long	982	6,83
2	Công ty CP ĐT Sông Đà - Việt Đức	112,5	4,44
3	Công ty Waseco	132	10,00
4	Công ty CP Vinare Invest	100	10,00
5	Công ty CP PT HT HHCT TP HN	30,03	2,51
6	Công ty CP ĐTPPT PVI Invest	182,51	3,29
7	Công ty CP BĐS Điện lực Dầu khí	500	3,93
8	Công ty CP ĐT và PT Gas đô thị	150	5,00
9	Công ty CP ĐTPPT Điện Tây Bắc	300	9,07
10	Công ty CP Bảo hiểm Toàn Cầu	300	2,93
11	Công ty CP HUB Caribe Việt Nam	360	2,00
12	Công ty Tài chính CP Sông Đà	686	1,46
ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC			
1	Chứng chỉ quỹ VFA	20,3	8,44

