

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022



**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 2023*

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2022**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN SÔNG ĐÀ**

**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 mười (10) 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 lần đầu ngày 8/8/2003 và thay đổi lần thứ 10 ngày 20/11/2018.
- Vốn điều lệ: **1.148.555.400.000 đồng**
- Vốn đầu tư chủ sở hữu Báo cáo tài chính hợp nhất (tại ngày 31/12/2022): 2.575.442.543.386 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)



*[Handwritten signature]*

**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.
Ngày 06 tháng 07 năm 2006	- Niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM.
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 2018	- Hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 1.000 tỷ đồng lên 1.148.555.400.000 đồng vào tháng 5/2018.
Năm 2022	- Tổng công ty Sông Đà-CTCP đã thoái toàn bộ vốn 36,35% (vốn nhà nước) tại SUDICO

**3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh****3.1 Ngành nghề kinh doanh**

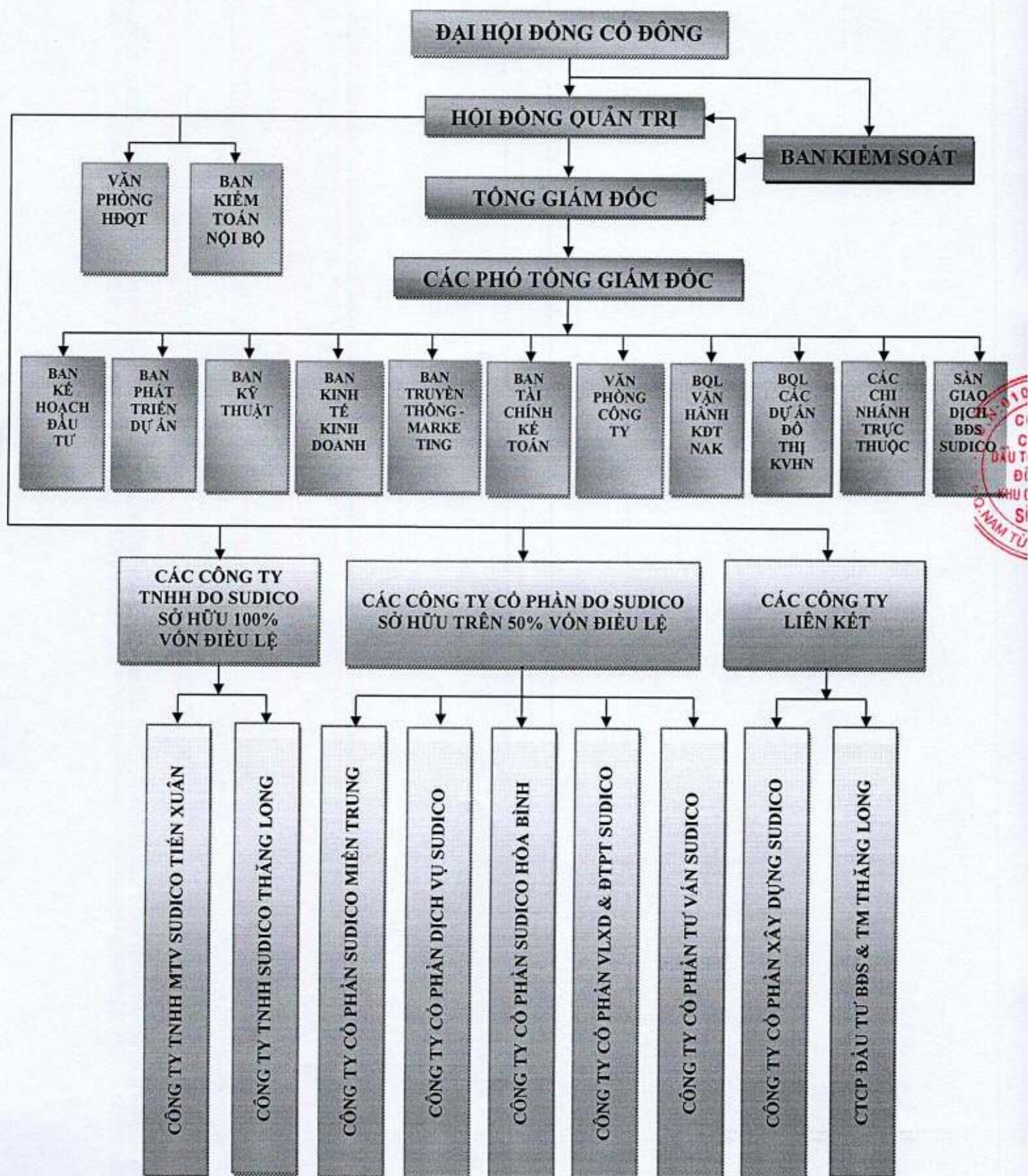
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, đầu tư, lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Xây dựng công trình kỹ 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 quyền sử dụng đất;
- Những ngành nghề kinh doanh có điều kiện.

**3.2 Địa bàn kinh doanh**

Thành phố Hà Nội, thành phố Hòa Bình, tỉnh Quảng Ninh, thành phố Đà Nẵng.

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

4.1 Mô hình quản trị



*Handwritten signatures and marks.*

**4.2 Cơ cấu bộ máy quản lý**

- Hội đồng quản trị : 05 người
- Ban kiểm soát : 03 người
- Ban Tổng giám đốc : 07 người
- Các phòng, ban chức năng Công ty : 09 phòng, ban

**\* Hội đồng quản trị**

1. Ông Đỗ Văn Bình : Chủ tịch Hội đồng quản trị
2. Ông Dương Phú Nam : Thành viên Hội đồng quản trị
3. Bà Chu Thị Thu Hương : Thành viên Hội đồng quản trị
4. Ông Nguyễn Phú Cường : Thành viên Hội đồng quản trị
5. Ông Nguyễn Hải Dương : Thành viên Hội đồng quản trị

Trong năm 2022, tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 16/06/2022, Đại hội đã bầu bổ sung ông Dương Phú Nam và bà Chu Thị Thu Hương làm thành viên Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ 2020-2025 thay ông Nguyễn Văn Tùng và ông Trần Anh Đức do có đơn từ nhiệm.

**Danh sách thành viên Hội đồng quản trị và tỷ lệ nắm cổ phần trên vốn điều lệ đến ngày 31/12/2022**

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%) nắm giữ
1	Đỗ Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	8.970.000	7,81%
2	Dương Phú Nam	Thành viên HĐQT	0	0%
3	Chu Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	0	0%
4	Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT	690.000	0,6008%
5	Nguyễn Hải Dương	Thành viên HĐQT	0	0%

**\* Ban Kiểm soát**

1. Bà Lê Thị Thùy : Trưởng Ban kiểm soát
2. Bà Trần Thị Thanh Huyền : Thành viên Ban kiểm soát
3. Ông Nguyễn Ngọc Thắng : Thành viên Ban kiểm soát

Trong năm 2022, tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 16/06/2022, Đại hội đã bầu bổ sung bà Lê Thị Thùy và bà Trần Thị Thanh Huyền làm thành viên Ban kiểm soát công ty nhiệm kỳ 2020-2025 thay ông Nguyễn Minh Sơn và ông Bùi Đình Đông do có đơn từ nhiệm. Tại cuộc họp Ban kiểm soát ngày 17/06/2022 Ban kiểm soát công ty đã bầu bà Lê Thị Thùy giữ chức vụ trưởng Ban kiểm soát công ty nhiệm kỳ 2020-2025.

**Danh sách thành viên Ban kiểm soát và tỷ lệ nắm cổ phần trên vốn điều lệ đến ngày 31/12/2022**

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%) nắm giữ
1	Lê Thị Thùy	Trưởng Ban kiểm soát	0	0%
2	Trần Thị Thanh Huyền	Thành viên BKS	0	0%
3	Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên BKS	0	0%

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

1. Ông Trần Anh Đức : Tổng giám đốc công ty
2. Ông Bùi Khắc Viện : Phó Tổng giám đốc
3. Ông Nguyễn Trần Dũng : Phó Tổng giám đốc
4. Ông Nguyễn Công Chính : Phó Tổng giám đốc
5. Ông Trần Đình Trụ : Phó Tổng giám đốc
6. Ông Nguyễn Đức Diện : Phó Tổng giám đốc
7. Ông Nguyễn Văn Ngọc : Phó Tổng giám đốc
8. Ông Trần Việt Dũng : Kế toán trưởng



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

TT	Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp vốn	Lĩnh vực KD chính
<b>A</b>	<b>Công ty con</b>				
1	Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân	Khu đất DV1, KDC Bắc Trần Hưng Đạo, Hòa Bình	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, TP Hà Nội	500.000.000.000	99,97%	Đầu tư, XDKD nhà ở, KĐT và KCN
3	CTCP Dịch vụ SUDICO	Tầng M, CT1, KĐT Mỹ Đình, phường Mỹ Đình 1, Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	15.000.000.000	51%	Cung cấp dịch vụ quản lý đô thị
4	CTCP VLXD & ĐTPT SUDICO (*)	Tầng 15, toà nhà SUDICO, đường Mỹ Trì, Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	30.000.000.000	51%	Sản xuất gạch nhẹ không nung
5	CTCSUDICO Miền Trung(*)	Tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, TP Đà Nẵng	7.076.000.000	100%	Đầu tư, XDKD nhà ở, KĐT và KCN

*Key*

6	CTCP SUDICO Hòa Bình	Khu đất DV1, KDC Bắc Trần Hưng Đạo, Hòa Bình	125.000.000.000	65%	Đầu tư, XDKD nhà ở, KĐT&KCN
7	CTCP Tư vấn SUDICO	Tầng 1, CT1, KĐT Mỹ Đình, phường Mỹ Đình 1, Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.	10.686.900.000	57,84%	Tư vấn, thiết kế kỹ thuật
<b>B</b>	<b>Công ty liên doanh, liên kết</b>				
1	CTCP Xây dựng SUDICO	Tầng 2, CT1 - KĐT Mỹ Đình, Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội.	30.000.000.000	26%	Đầu tư, XD
2	CTCP Đầu tư TM và BĐS Thăng Long	Km 33 Đường 39A mới Liễu Xá, Yên Mỹ, Hưng Yên	24.500.000.000	30%	Đầu tư, XDKD nhà ở, KĐT và KCN

Ghi chú: (\*) Công ty hiện nay đã tạm dừng hoạt động SXKD

## 5. Định hướng phát triển

### 5.1 Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

#### Tầm nhìn:

- Xây dựng và phát triển SUDICO thành một trong những Doanh nghiệp đầu tư, phát triển và kinh doanh bất động sản nhà ở, khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng hàng đầu có kinh nghiệm, uy tín bậc nhất Việt Nam với quỹ đất đẹp - rộng lớn và khả năng tài chính - triển khai tốt.

#### 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: Vì sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, 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 luôn hướng tới giá trị thật, vị trí đẹp, môi trường sinh thái, xây dựng tốt, pháp lý ổn định.
- Phát triển cộng sinh với môi trường và cộng đồng xung quanh.



**Tư duy:**

- Không ngừng phát triển, luôn cầu tiến.
- Xây dựng con người chính trực, bền bỉ và thích ứng.

**5.2 Chiến lược phát triển trung và dài hạn**

- **Lĩnh vực kinh doanh chính:** Kinh doanh nhà và đô thị; Kinh doanh khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng; **Ngành nghề liên quan:** Kinh doanh khai thác dịch vụ giá trị gia tăng khu đô thị.

- Cơ cấu tỷ trọng:

+ Kinh doanh nhà và đô thị: Chiếm tỷ trọng chính khoảng 70% - 75%. 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 khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng: Chiếm tỷ trọng khoảng 20% - 25% trong tổng giá trị sản xuất kinh doanh của SUDICO; Tập trung khai thác tại Dự án khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng và Dự án Hòa Hải - Đà Nẵng.

+ Kinh doanh dịch vụ giá trị gia tăng đô thị: Chiếm tỷ trọng 10% - 15% 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.

**5.3 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...

**6. Các rủi ro**

**6.1 Nhân tố rủi ro trong môi trường nội tại SUDICO**

**Rủi ro từ thị trường chung**

- Đại dịch covid vừa qua đi thì kinh tế xã hội chính trị liên tiếp bất ổn vì những biến động do lạm phát cao, ngân hàng tăng lãi suất, thắt room tín dụng, thị trường chứng khoán suy yếu, trái phiếu doanh nghiệp sụp đổ. Ngay lập tức ảnh hưởng tới thị trường bất động sản. Tắc vốn và pháp lý, người mua không tiếp cận được vốn, tồn kho bất động sản tăng.

- Giải pháp:

- ✓ Tận dụng thời gian thị trường gặp khó để tập trung nâng cấp cảnh quan dịch vụ, gia tăng giá trị cho chủ sở hữu và khách hàng.
- ✓ Bám sát thị trường, chủ động tìm kiếm đối tượng khách hàng phù hợp.
- ✓ Tiếp tục nghiên cứu và phát triển sản phẩm phù hợp nhu cầu thị trường.





### **Rủi ro từ giá**

- Rủi ro từ giá bị ảnh hưởng bởi các chi phí đầu vào luôn thay đổi hình thành nên một sản phẩm bất động sản như chi phí quản lý dự án, đền bù giải phóng mặt bằng, thuế sử dụng đất, chi phí và lãi suất vay vốn ngân hàng, trượt giá, chi phí phát triển thị trường...
- Khách hàng luôn có nhiều sự lựa chọn về các sản phẩm tương đồng do nguồn cung vượt nhu cầu.
- Giải pháp:
  - ✓ Xác định mức độ thiệt hại khi có sự ảnh hưởng về chi phí đầu vào cấu thành giá sản phẩm.
  - ✓ Phân tích giá bán và xác định được điểm hòa vốn để xây dựng chiến lược bán hàng (chiến lược giá), đánh giá rủi ro về giá trong các trường hợp bao gồm cả khả năng công ty cần thu hồi vốn khi bán sản phẩm bằng hoặc thấp hơn giá vốn.

### **Rủi ro tài chính**

- Với đặc thù của ngành bất động sản, các dự án đầu tư của SUDICO cần vốn lớn, tuy nhiên nguồn vốn tự có lại luôn luôn hạn chế. Do đó, việc vay vốn hay huy động vốn (hay còn gọi là đòn bẩy tài chính, hay đòn bẩy nợ) từ các nguồn khác nhau là nhu cầu cần thiết đối với SUDICO. Trong điều kiện thị trường hiện tại, việc sử dụng đòn bẩy tài chính sẽ áp lực trả lãi vay và nợ gốc ngày càng lớn.
- Giải pháp:
  - ✓ Rà soát, đánh giá các nguồn tài chính huy động, lập phương án trả nợ gốc và lãi vay chi tiết, rõ ràng.
  - ✓ Phát triển chiến lược marketing, bán hàng trên thị trường.
  - ✓ Đa dạng hóa kênh phân phối bao gồm cả kênh nhà đầu tư thứ phát (trong và ngoài nước) và kênh bán lẻ.

### **Rủi ro nhân sự:**

Rủi ro nhân sự trong SUDICO được đo lường qua các yếu tố sau:

- Yếu tố người lao động: Tỷ lệ nghỉ việc tự nguyện, năng lực và khả năng thực thi công việc của đội ngũ, mức độ phù hợp giá trị cốt lõi và chuẩn hành vi của tổ chức.
- Yếu tố tổ chức: Cơ chế giao việc và đánh giá, đãi ngộ đúng, phát triển văn hóa Doanh nghiệp và chính sách đào tạo phát triển người lao động.
- Giải pháp:
  - ✓ Tái cấu trúc tổ chức, bố trí sắp xếp nhân sự phù hợp.
  - ✓ Xây dựng kế hoạch đào tạo và phát triển nhân sự.
  - ✓ Hoàn thiện quy trình, quy định theo cơ cấu tổ chức mới.
  - ✓ Xây dựng và phát triển văn hóa doanh nghiệp theo hướng thị trường.
  - ✓ Nâng cao trải nghiệm nghiệp vụ (trả lương đúng hạn,..)



## 6.2 Nhân tố rủi ro từ môi trường bên ngoài SUDICO

- Thị trường bất động sản (BDS) chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố, cũng như các vấn đề phát triển kinh tế vĩ mô, các chính sách của cơ quan ban ngành. Bởi thế, khi có bất cứ một chính sách hay tác động ngoại cảnh nào thì lập tức thị trường này có sự biến động. SUDICO là Công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh Bất động sản cũng chịu sự ảnh hưởng bởi những biến động này.

- Giải pháp:

- ✓ Cơ cấu khoản nợ và hàng hóa Bất động sản nhằm giải quyết hàng tồn kho.
- ✓ Đa dạng dòng vốn.
- ✓ Tổ chức đào tạo nâng cao kiến thức cho CBCNV trong Công ty, tăng cường công tác kiểm tra, kiểm toán nội bộ các đơn vị trực thuộc, các Công ty con, Công ty có vốn của SUDICO.
- ✓ Xây dựng sổ tay quản trị và các quy trình quản trị đối với từng lĩnh vực kinh doanh của Công ty.

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD TRONG NĂM

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong năm 2022 trước tình hình xã hội có nhiều diễn biến trong bối cảnh kinh tế thế giới tăng trưởng chậm, do căng thẳng giữa những nền kinh tế lớn cùng với chiến sự Nga và Ukraine đã tác động tiêu cực đến kinh tế của các quốc gia trên thế giới. Kinh tế trong nước cũng phải đối mặt với không ít khó khăn, thách thức, khó lường. Trước tình hình đó, dưới sự quan tâm của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc điều hành đã chỉ đạo cán bộ công nhân viên SUDICO đoàn kết, chủ động xây dựng và nỗ lực phấn đấu cao nhất để đạt được Kết quả SXKD năm 2022, cụ thể như sau:

*ĐVT: Tỷ đồng*

T T	Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2021		Thực hiện Năm 2022		Tỷ lệ (%) so với năm trước	
		Tổng hợp	Công ty Mẹ	Tổng hợp	Công ty Mẹ	Tổng hợp	Công ty Mẹ
1	Tổng giá SXKD	783	487	610	558	78%	115%
2	Tổng giá trị đầu tư	159	118	136	116	86%	98%
3	Tổng Doanh thu	756	368	572	511	76%	139%
4	Lợi nhuận trước thuế	116	51	176	172	152%	337%

- Xét về chỉ tiêu giá trị SXKD và Doanh thu năm 2022 toàn Tổng hợp thực hiện giảm so với năm 2021 là do trong năm 2022 Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình (Công ty con của SUDICO) không hoàn thành về công tác kinh doanh bán hàng dẫn đến toàn tổng hợp giảm về Giá trị SXKD là 22% tương ứng giảm 173 tỷ đồng, Doanh thu giảm 24% tương ứng 184 tỷ đồng. Đối với công ty mẹ chỉ tiêu Giá trị SXKD tăng 15% tương ứng tăng 71 tỷ đồng và chỉ tiêu Doanh thu tăng 39% tương ứng tăng 143 tỷ đồng là do Công ty phát sinh khoản thu nhập khác tại dự án Hòa Hải - Đà Nẵng.

- Về chỉ tiêu Giá trị đầu tư năm 2022 thực hiện giảm so với năm 2021 của Tổ hợp là 14% tương ứng 23 tỷ đồng và Công ty mẹ giảm 2% tương ứng 2 tỷ đồng là do ảnh hưởng của thị trường bất động sản, công tác bán hàng chậm, nguồn vốn thực hiện đầu tư gặp nhiều khó khăn, nên việc đầu tư của Tổ hợp và Công ty mẹ giảm so với năm 2021.

- Về chỉ tiêu lợi nhuận: Năm 2022 chỉ tiêu lợi nhuận của Tổ hợp và Công ty mẹ lại tăng mạnh (Tổ hợp tăng 52% tương ứng tăng 60 tỷ đồng, Công ty mẹ tăng 237% tương ứng tăng 121 tỷ đồng) là do Công ty hạch toán phần lợi nhuận phát sinh từ khoản thu nhập khác tại dự án Hòa Hải - Đà Nẵng.

## 2. Tổ chức và nhân sự

### 2.1 Danh sách Ban Tổng giám đốc & Kế toán trưởng

#### 2.1.1 Ông Trần Anh Đức - Tổng giám đốc Công ty

- Ngày bổ nhiệm nhiệm kỳ I: 02/7/2012
- Ngày bổ nhiệm nhiệm kỳ II: 13/6/2017
- Thời gian làm Tổng giám đốc: 10 năm 6 tháng
- Tuổi: 47
- Học vấn: Kỹ sư xây dựng, Cử nhân Ngoại ngữ, Thạc sỹ QTKD

#### \* Kinh nghiệm làm việc:

- Tháng 06/2022 -:- Nay: Tổng giám đốc Công ty CP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà
- Tháng 02/2016 -:- Tháng 06/2022: Thành viên HĐQT, kiêm Tổng giám đốc Công ty CP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
- Tháng 07/2012 -:- Tháng 01/2016: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
- Tháng 07/2010 -:- Tháng 06/2012: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội.
- Tháng 05/2009 -:- Tháng 06/2010: Phó Chánh văn phòng Tập Đoàn, Trợ lý TGD kiêm PGĐ BQL dự án vốn vay ADB Sông Đà.
- Tháng 09/2008 -:- Tháng 04/2009: Phó Chánh VP, Ủy viên HĐQT, Phó TGD kiêm Trưởng BQLDA toà nhà HH, CT4 V.Khê - Hà Đông.
- Tháng 03/2006 -:- Tháng 08/2008: 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.
- Tháng 06/2002 -:- Tháng 02/2006: Phó Trưởng phòng QLKT, Trợ lý Tổng giám đốc, kiêm Phó Bí thư ĐTN TCT Sông Đà.
- Tháng 03/2002 -:- Tháng 05/2002: Phó Giám đốc Trung tâm tư vấn xây dựng 2, Bí thư ĐTN Công ty Tư vấn Xây dựng Sông Đà.
- Tháng 11/2001 -:- Tháng 02/2002: Tổ trưởng tổ kết cấu, chủ nhiệm dự án, Bí thư ĐTN Công ty Tư vấn Xây dựng Sông Đà.



- Tháng 09/1998 :- Tháng 10/2001: Cán bộ kỹ thuật, chủ nhiệm dự án, Bí thư ĐTN Công ty Tư vấn Xây dựng Sông Đà.
- Tháng 09/1997 :- Tháng 08/1998: Cán bộ quản lý kỹ thuật Công ty Tư vấn khảo sát thiết kế - Tổng công ty Sông Đà.

\* **Các chức vụ khác hiện nay:** Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Sông Đà 5.

### 2.1.2 Ông Bùi Khắc Viện - Phó Tổng giám đốc Công ty

- Ngày bổ nhiệm: 11/08/2010
- Thời gian làm Phó Tổng giám đốc: 12 năm 5 tháng
- Tuổi: 58
- Học vấn: Kỹ sư Xây dựng

\* **Kinh nghiệm làm việc:**

- Tháng 08/2010 :- Nay: Phó TGD Công ty Cổ phần ĐTPĐ Đô thị và KCN Sông Đà.
- Tháng 05/2009 :- Tháng 07/2010: Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH MTV SUDICO An Khánh.
- Tháng 11/2007 :- Tháng 04/2009: Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân.
- Tháng 02/2004 :- Tháng 10/2007: Trưởng phòng, Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPĐ Đô thị và KCN Sông Đà.
- Tháng 02/2001 :- Tháng 02/2004: Chuyên viên Vụ Kế hoạch - Thống kê - Bộ xây dựng.
- Tháng 10/1996 :- Tháng 02/2001: Chuyên viên, Tổ trưởng, Kỹ sư trưởng công trường Công ty Xây dựng 19 – LICOGI.

\* **Các chức vụ khác hiện nay:** Chủ tịch HĐTV Công ty Cổ phần Tư vấn SUDICO.

### 2.1.3 Ông Nguyễn Trần Dũng - Phó Tổng giám đốc Công ty

- Ngày bổ nhiệm: 16/11/2018
- Thời gian làm Phó Tổng giám đốc: 04 năm 02 tháng
- Tuổi: 51
- Học vấn: Kỹ sư Xây dựng

\* **Kinh nghiệm làm việc:**

- Tháng 11/2018 :- Nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPĐ Đô thị và KCN Sông Đà.
- Tháng 06/2012 :- Tháng 11/2018: Giám đốc Chi nhánh An Khánh, Công ty Cổ phần ĐTPĐ Đô thị và KCN Sông Đà.
- 2008 :- Tháng 05/2012: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần SUDICO An Khánh.
- 2006 :- 2008: Phó giám đốc BQL các dự án Hà Tây - Công ty Cổ phần ĐTPĐ Đô thị và KCN Sông Đà.
- 2004 :- Tháng 10/2006: Phó Ban Kinh tế - Kỹ thuật, Trưởng Ban QLKT các dự án Hà Tây - SUDICO.
- 2000 :- 2004: Công tác tại Xí nghiệp 296, Công ty 319, Bộ quốc phòng, Chỉ huy trưởng công trường.

Kg

- 1994 - :- 1999: Công tác tại Xí nghiệp 2- TCT xây dựng Bộ nông nghiệp và Phát triển Nông thôn.

\* **Các chức vụ khác hiện nay:** Không có

#### 2.1.4 Ông Nguyễn Công Chính - Phó Tổng giám đốc Công ty

- Ngày bổ nhiệm: 16/11/2018
- Thời gian làm Phó Tổng giám đốc: 04 năm 02 tháng
- Tuổi: 43
- Học vấn: Kỹ sư Xây dựng
- \* **Kinh nghiệm làm việc:**
  - Tháng 10/2019 :- Nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà, kiêm Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân.
  - Tháng 11/2018 :- Tháng 09/2019: Phó Tổng giám đốc SUDICO, Kiêm Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân, Giám đốc BQL các DAĐT Khu vực Hà Nội SUDICO.
  - Tháng 07/2018 :- Tháng 11/2018: Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân, kiêm Giám đốc BQL các DA đô thị KV Hà Nội Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà.
  - Tháng 08/2015 :- Tháng 06/2018: Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân.
  - Tháng 01/2011 :- Tháng 05/2015: Tổng giám đốc Công ty CP SUDICO Hạ Long, Giám đốc Chi nhánh Quảng Ninh Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
  - Tháng 10/2008 :- Tháng 01/2011: Chuyên viên phòng QLKT, Phó trưởng phòng QLKT Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
  - Tháng 04/2002 :- Tháng 10/2008: Chuyên viên phòng QLKT - Tổng công ty Sông Đà.
- \* **Các chức vụ khác hiện nay:** Tổng giám đốc Công ty TNHH một thành viên SUDICO Tiến Xuân, Giám đốc Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà.

#### 2.1.5 Ông Trần Đình Trụ - Phó Tổng giám đốc Công ty

- Ngày bổ nhiệm: 16/11/2018
- Thời gian làm Phó Tổng giám đốc: 04 năm 02 tháng
- Tuổi: 46
- Học vấn: Thạc sỹ Kỹ thuật, Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Ngoại ngữ
- \* **Kinh nghiệm làm việc:**
  - Tháng 11/2018 :- Nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
  - Tháng 10/2014 :- Tháng 11/2018: Trưởng Phòng TCHC Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.

- Tháng 04/2009 -:- Tháng 09/2014: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
- Tháng 06/2008 -:- Tháng 03/2009: Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV SUDICO An Khánh.
- Tháng 4/2008 -:- Tháng 05/2008: Trợ lý Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV SUDICO An Khánh.
- Tháng 10/2004 -:- Tháng 03/2008: Trưởng phòng Tổ chức Hành chính Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
- Tháng 03/2004 -:- Tháng 09/2004: Phụ trách phòng TCHC Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
- Tháng 09/2003 -:- Tháng 02/2004: Phó Trưởng phòng Tổ chức Hành chính Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
- Tháng 04/2003 -:- Tháng 08/2003: Phó phòng Kỹ thuật Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
- Tháng 09/2001 -:- Tháng 03/2003: Ban QL các dự án đô thị khu vực Hà Nội Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
- Tháng 03/2001 -:- Tháng 08/2001: Chuyên viên phòng Đầu tư, Tổng Công ty Sông Đà.
- Tháng 03/2000 -:- Tháng 02/2001: Đội phó công trình xây dựng, Xí nghiệp xây lắp năng lượng Sông Đà 11-3.

\* **Chức vụ khác hiện nay:** Không có

#### 2.1.6 Ông Nguyễn Đức Diện - Phó Tổng giám đốc Công ty

- Bổ nhiệm ngày: 22/6/2021
- Thời gian làm Phó Tổng giám đốc: 1 năm 6 tháng
- Tuổi: 46
- Học vấn: Thạc sỹ kinh tế, Kỹ sư Kinh tế xây dựng

\* **Kinh nghiệm làm việc:**

- 22/6/2021 -:- Nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà
- Tháng 04/2021 -:- Tháng 06/2021: Cán bộ Văn phòng HĐQT Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
- Tháng 09/2020 -:- Tháng 05/2021: Giám đốc Ban Đầu tư Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường.
- Tháng 03/2016 -:- Tháng 08/2020: Phó Tổng Giám đốc phụ trách Đầu tư Công ty Cổ phần Tập đoàn Flamingo.
- Tháng 05/2015 -:- Tháng 02/2016: Giám đốc Công ty thiết bị thi công cơ giới - Công ty Cổ phần FECON.
- Tháng 09/2012 -:- Tháng 04/2015: Trưởng Ban cung ứng - Công ty Cổ phần FECON.



*[Handwritten signature and mark]*

- Tháng 04/2010 -:- Tháng 08/2012: Trưởng phòng Kế hoạch - Đầu tư Công ty Cổ phần Hóa dầu và Nhiên liệu sinh học Dầu khí, thuộc Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam.
- Tháng 06/2009 -:- Tháng 04/2010: Phó ban Thương mại - Hợp đồng Công ty Cổ phần Xơ sợi Đình Vũ – Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam.
- Tháng 06/2008 -:- Tháng 05/2009: Cán bộ Ban quản lý các công trình Xây dựng phía Bắc - Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam.
- Tháng 10/2007 -:- Tháng 05/2008: Cán bộ, Trưởng phòng Kế hoạch ban QLDA Trung tâm thương mại Dầu khí Hà Nội, thuộc Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam.
- Tháng 08/1999 -:- Tháng 09/2007: Kỹ thuật thi công, kỹ sư khối lượng, chỉ huy trưởng các công trình xây dựng giao thông thuộc Công ty Xây dựng công trình giao thông 892 (biệt phái làm việc tại Công ty Liên hợp Xây dựng Vạn Cường) và Công ty Liên hợp Xây dựng Vạn Cường.

\* **Các chức vụ khác hiện nay:** Không có

### 2.1.7 Ông Nguyễn Văn Ngọc - Phó Tổng giám đốc Công ty

- Ngày Bỏ nhiệm: 10/11/2021
  - Thời gian làm Phó Tổng giám đốc: 1 năm 01 tháng
  - Tuổi: 42
  - Học vấn: Thạc sỹ Kinh tế, Cử nhân kinh tế
- \* **Kinh nghiệm làm việc:**
- 10/11/2021 -:- Nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
  - Tháng 04/2017 -:- Tháng 07/2021: Chủ tịch HĐQT CTCP Sông Đà 2.
  - Tháng 04/2016 -:- 27/04/2017: Giám đốc Ban Kiểm soát Nội bộ TCT Sông Đà.
  - Tháng 07/2014 -:- Nay: TV HĐQT Công ty CP Sông Đà 2.
  - Tháng 05/2013 -:- Tháng 04/2015: TV HĐQT CTCP Simco Sông Đà.
  - Tháng 01/2013 -:- Tháng 04/2016: Phó GD Ban Tổ chức Nhân sự, Trợ lý HĐQT TCT Sông Đà.
  - Tháng 12/2011 -:- Tháng 12/2012: Phó Chánh văn phòng, Trợ lý HĐQT TCT Sông Đà.
  - Tháng 07/2010 -:- Tháng 11/2011: Ủy viên BCH Đảng bộ cơ quan, Bí thư ĐTN cơ quan, Trợ lý TGD Tập đoàn Sông Đà.
  - Tháng 05/2010 -:- Tháng 06/2010: Bí thư ĐTN cơ quan Tập đoàn Sông Đà, Trợ lý TGD Tập đoàn Sông Đà.
  - Tháng 09/2009 -:- Tháng 04/2010: Bí thư ĐTN cơ quan Tập đoàn Sông Đà, Chuyên viên Phòng Đầu tư TCT Sông Đà.
  - Tháng 10/2002 -:- Tháng 06/2009: Chuyên viên Phòng Kế hoạch - Đầu tư, TCT Sông Đà.



- Tháng 06/2002 -:- Tháng 09/2002: Cán bộ Công ty liên doanh Việt Hàn.
- \* **Các chức vụ khác hiện nay:** Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sông Đà 2, Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình, Giám đốc Chi nhánh Quảng Ninh - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà.

**2.1.8 Ông Trần Việt Dũng - Kế toán trưởng Công ty**

- Ngày bổ nhiệm: 02/11/2012
- Thời gian làm Kế toán trưởng: 10 năm 2 tháng
- Tuổi: 41
- Học vấn: Thạc sỹ QTKD, Cử nhân kinh tế
- \* **Kinh nghiệm làm việc:**
- Tháng 11/2012 -:- Nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
- Tháng 11/2011 -:- Tháng 10/2012: Phó Kế toán trưởng Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
- Tháng 11/2007 -:- Tháng 11/2011: Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân.
- Tháng 11/2007: Phụ trách TCKT Ban chuẩn bị dự án khu ĐTM Tiến Xuân.
- Tháng 12/2006 -:- Tháng 10/2007: Trưởng ban TCKT Xí nghiệp KD và khai thác DV Đầu tư, SUDICO.
- Tháng 07/2004 -:- Tháng 12/2006: Phó ban, Phụ trách Ban TCKT Xí nghiệp KD và khai thác DV Đầu tư - SUDICO.
- Tháng 03/2004 -:- Tháng 07/2004: Chuyên viên Công ty CP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
- \* **Các chức vụ khác hiện nay:** Phó chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ SUDICO, Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình.

**Danh sách Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và tỷ lệ nắm cổ phần trên Vốn điều lệ đến ngày 31/12/2022:**

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%) nắm giữ
1	Trần Anh Đức	Tổng giám đốc	0	0%
2	Bùi Khắc Viện	Phó TGD	25	0,00002%
3	Nguyễn Trần Dũng	Phó TGD	0	%
4	Nguyễn Công Chính	Phó TGD	52	0,00005%
5	Trần Đình Trụ	Phó TGD	575	0,0005%





6	Nguyễn Đức Diện	Phó TGD	0	0%
7	Nguyễn Văn Ngọc	Phó TGD	0	0%
8	Trần Việt Dũng	Kế toán trưởng	3.912	0,0034%

## 2.2 Những thay đổi trong ban điều hành

Trong năm 2022, tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 Công ty không có sự thay đổi nào trong ban điều hành Công ty.

## 2.3 Số lượng cán bộ, nhân viên tại thời điểm 31/12/2022

\* Công ty mẹ: 174 người (trong đó: Khối cơ quan Công ty là 97 người)

+ Trình độ trên Đại học: 26 người

+ Đại học: 121 người

+ Cao đẳng, Trung cấp: 09 người

+ Công nhân dạy nghề: 15 người

+ Lao động phổ thông: 03 người

\* Toàn Tổ hợp SUDICO: 360 người

Trong đó:

+ Trình độ trên Đại học: 33 người

+ Đại học: 186 người

+ Cao đẳng, Trung cấp: 34 người

+ Công nhân dạy nghề: 21 người

+ Lao động phổ thông: 86 người

Thu nhập bình quân đạt 19,28 triệu đồng/người/tháng tại Công ty mẹ và 11,31 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.

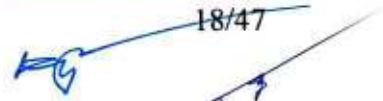
+ Thực hiện đầy đủ chế độ thu/nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, Bảo hiểm tự nguyện và các chế độ bảo trợ khác đối với người lao động.

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

#### 3.1 Các khoản đầu tư lớn

- **Tại Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh:** SUDICO chú trọng đẩy mạnh công tác hoàn thiện Hạ tầng kỹ thuật và Hạ tầng xã hội và các công trình kiến trúc đối với một số khu vực thuộc dự án.







(Một số hình ảnh dự án Khu đô thị Nam An Khánh)

- Dự án Khu nhà ở Văn La: Tiếp tục làm việc với các Sở ban ngành thành phố Hà Nội về điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án



(Phối cảnh dự án Khu nhà ở Văn La)



- **Dự án khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng:** Hoàn thành báo cáo ý tưởng quy hoạch chi tiết 1/500 với BQL khu kinh tế Vân Đồn và được UBND tỉnh Quảng Ninh cho phép lập Quy hoạch chi tiết 1/500.



(Phối cảnh dự án Khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng)

- **Dự án Khu đô thị Tiến Xuân:** Công ty bám sát Sở Tài nguyên & Môi trường, UBND thành phố Hà Nội để tiếp tục triển khai dự án, rà soát hiện trạng sử dụng đất tại dự án làm cơ sở để tính toán, đề xuất các phương án giải phóng mặt bằng.



(Phối cảnh dự án Khu đô thị Tiến Xuân)

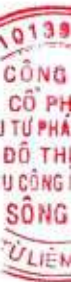
- **Dự án Hòa Hải - Đà Nẵng:** Công ty đã giải quyết dứt điểm tranh chấp tại Tòa với Land Hà Hải và tiếp tục triển khai dự án, Hoàn thành xin ý kiến của các sở, ban ngành thành phố về hồ sơ ý tưởng Quy hoạch chi tiết 1/500, trình UBND thành phố.

**Master planning**



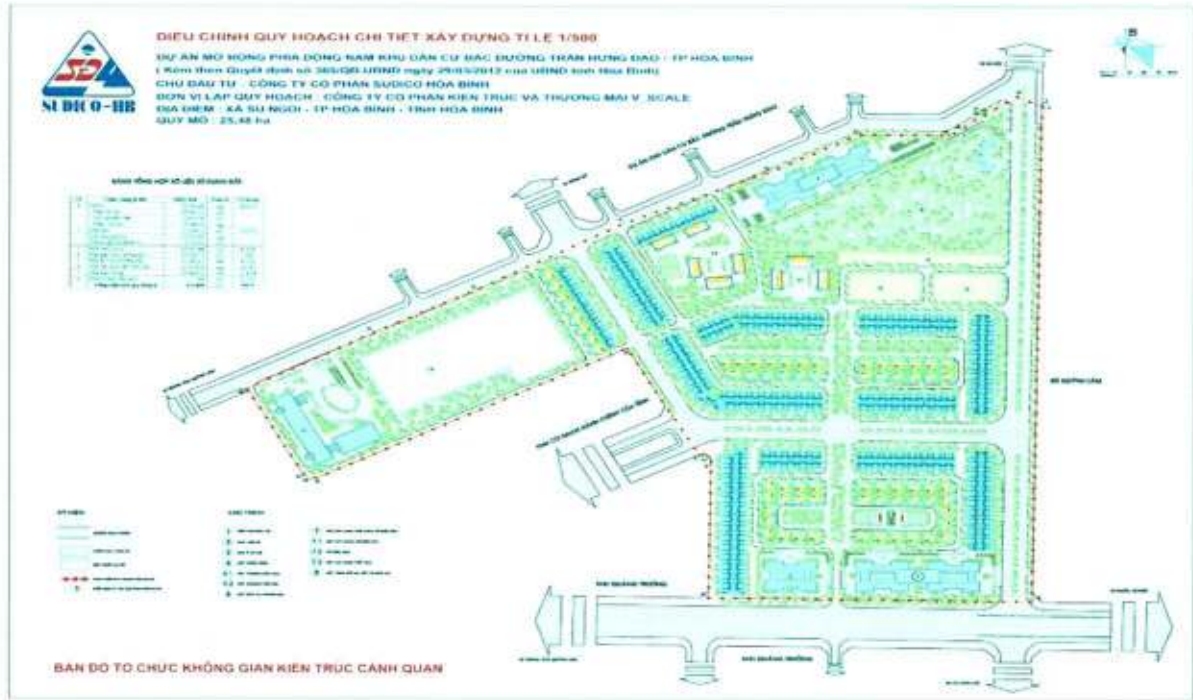
SWA vietnam

SUBICO multifunctional complex | 18



*(Hình ảnh và Phối cảnh dự án Hòa Hải - Đà Nẵng)*

- Dự án phần mở rộng phía Đông nam khu dân cư Trần Hưng Đạo thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa bình: Hoàn thành điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án; Hoàn thành điều chỉnh kế hoạch thu hồi, bồi thường, tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng; Hoàn thành nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng hạ tầng kỹ thuật Giai đoạn I và Giai đoạn II dự án.



(Hình ảnh và quy hoạch dự án mở rộng phía Đông nam khu dân cư Trần Hưng Đạo)

*[Handwritten signature]*



- **Dự án Khu dân cư Thịnh Lang - Hòa Bình:** Hoàn thành gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng đầu tư dự án và phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng (đợt 3) đã được phê duyệt.



(Phối cảnh dự án Thịnh Lang - Hòa Bình)

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

DVT: Triệu đồng

T T	Tên công ty	Doanh thu thuần			LNST		
		2021	2022	Tăng/ giảm	2021	2022	Tăng/ giảm
<b>A</b>	<b>Công ty con</b>	<b>434.996</b>	<b>93.642</b>	<b>(78,5%)</b>	<b>54.335</b>	<b>(35)</b>	<b>N/A</b>
1	Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân	9.060	5.694	(37%)	24	(1.980)	N/A
2	Công ty TNHH SUDICO Thăng Long (*)						
3	CTCP Dịch vụ SUDICO	67.857	67.409	(0,7%)	2.916	2.191	(25%)
4	CTCP VLXD & ĐTPT SUDICO (*)						
5	CTCP SUDICO Miền Trung (*)						
6	CTCP SUDICO Hòa Bình	357.566	19.463	(95%)	51.504	151	(99%)
7	CTCP Tư vấn SUDICO	513	1.076	110%	(109)	(397)	264%
<b>B</b>	<b>Công ty liên kết</b>	<b>11.528</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>(101.631)</b>	<b>(28.692)</b>	<b>(72%)</b>
1	CTCP Đầu tư TM và BĐS Thăng Long	45	0	(100%)	(101.254)	(28.692)	(72%)
2	CTCP Xây dựng SUDICO (**)	11.483			(377)		N/A

Ghi chú:

(\*) Công ty đã ngừng hoạt động SXKD.

(\*\*) Công ty Cổ phần Xây dựng SUDICO chưa có Báo cáo tài chính năm 2022.

#### 4. Tình hình tài chính

##### 4.1 Tình hình tài chính (theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã kiểm toán)

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	6.946.047.343.663	6.779.527.700.632	- 2,39%
Doanh thu thuần	747.035.784.394	379.810.850.969	- 49,16%
Lợi nhuận từ HĐKD	119.646.235.715	(11.643.941.623)	N/A
Lợi nhuận khác	(3.767.277.862)	187.995.019.060	N/A
Lợi nhuận trước thuế	115.878.957.853	176.351.077.437	52,2%
Lợi nhuận sau thuế	84.187.188.430	120.645.453.177	43,3%

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

Các chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022
<i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,11	1,19
+ Hệ số thanh toán nhanh: TSNN - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	0,175	0,096
<i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,69	0,65
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,22	1,87
<i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>		
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	0,14	0,097
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,108	0,055
<i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>		
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	11,27%	31,76%
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	3,86%	5,05%
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	1,20%	1,76%

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

\* Năm 2021

DVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	SUDICO (SJS)	Tổng CTCP đầu tư PTXD (DIG)	CTCP tập đoàn XD Hòa Bình (HBC)	CTCP Đầu tư Nam Long (NLG)	CTCP TАССО (HUT)	CTCP Tập đoàn Hà Đô (HDG)	CTCP PTĐT Từ Liêm (NTL)	CTCP DV & XD Đất Xanh (DXG)
1	Vốn điều lệ	1.148	4.999	2.424	3.829	3.486	1.964	609	5.977
2	Tổng tài sản	6.946	16.847	16.576	23.617	10.815	15.891	1.877	28.254
3	Vốn chủ sở hữu	2.199	7.671	4.057	13.528	3.808	5.390	1.229	13.381
4	Doanh thu thuần	747	2.569	11.356	5.206	870	3.378	577	10.089
5	Lợi nhuận gộp	232	839	803	1.778	280	2.286	329	5.598
6	Lợi nhuận ròng	84	989	97	1.477	44	1.333	238	1.595
7	EPS (đồng)	531	1.978	400	3.099	126	6.787	3.908	1.942
8	Lợi nhuận gộp /DT	31%	33%	7%	34%	32%	68%	57%	55%
9	LN ròng /DT	11%	38%	1%	28%	5%	39%	41%	16%
10	Nợ / Tổng TS	68,9%	48%	72%	36%	66%	64%	34%	51%
11	Nợ / VCSH	222%	106%	295%	63%	187%	189%	53%	109%
12	ROE	1,9%	12,9%	2,4%	10,9%	1,2%	24,7%	19,4%	11,9%
13	ROA	0,6%	6,9%	0,6%	7,9%	0,4%	9%	12,9%	6,2%

\* Năm 2022

DVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	SUDICO (SJS)	Tổng CTCP đầu tư PTXD (DIG)	CTCP tập đoàn XD Hòa Bình (HBC)	CTCP Đầu tư Nam Long (NLG)	CTCP TАССО (HUT)	CTCP Tập đoàn Hà Đô (HDG)	CTCP PTĐT Từ Liêm (NTL)	CTCP DV & XD Đất Xanh (DXG)
1	Vốn điều lệ	1.148	6.098	2.741	3.840	3.486	2.446	609	6.118
2	Tổng tài sản	6.779	14.743	16.926	27.088	11.633	15.375	1.636	30.771
3	Vốn chủ sở hữu	2.575	7.748	2.643	13.315	3.868	6.739	1.261	14.020
4	Doanh thu thuần	379	1.942	14.123	4.339	1.080	3.674	437	5.581
5	Lợi nhuận gộp	56	638	258	1.984	386	1.619	166	2.945
6	Lợi nhuận ròng	121	144	(1.140)	866	138	1.378	109	469
7	EPS (đồng)	1.051	236	0	1.339	399	5.634	1.790	245
8	Lợi nhuận gộp /DT	15%	33%	2%	46%	36%	44%	38%	53%
9	LN ròng /DT	32%	7%	(8)%	20%	13%	38%	25%	8%
10	Nợ / Tổng TS	62%	55%	79%	44%	63%	62%	31%	51%
11	Nợ / VCSH	187%	104%	507%	90%	191%	142%	41%	113%
12	ROE	5,07%	1,9%	(43,1)%	6,5%	3,6%	20,4%	8,6%	3,3%
13	ROA	1,76%	0,9%	(6,8)%	3,4%	1,2%	8,8%	6,2%	1,6%



*Ghi chú: Tổng Doanh thu thực hiện Tổ hợp năm 2022 của SJS là 572 tỷ đồng; trong đó Doanh thu thuần: 379,8 tỷ đồng, Doanh thu Tài chính và Thu nhập khác: 192,6 tỷ đồng.*

*(Nguồn Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 (trước kiểm toán) tại trang Web: Cafef.vn)*

Qua bảng so sánh các chỉ tiêu chủ yếu trên, đối với các đơn vị cùng ngành và có vốn điều lệ tương đương:

- Xét về quy mô vốn điều lệ: Trong năm 2022 có 5 đơn vị tăng vốn điều lệ (DIG, HBC, NLG, HDG, DXG), nếu tính từ năm 2012 đến năm 2022 thì công ty DIG đã tăng 4.799 tỷ đồng (tăng 4,69 lần); HBC tăng 2.328 tỷ đồng (tăng 6,64 lần); NLG tăng 2.885 tỷ đồng (tăng gấp 4,02 lần); HUT tăng 3.317 tỷ đồng (tăng gấp 9,99 lần); HDG tăng 1.940 tỷ đồng (tăng gấp 4,83 lần); DXG tăng 5.698 (tăng gấp 14,57 lần); SJS tăng 148 tỷ đồng (tương ứng tăng 11,48% vốn điều lệ) chỉ NTL không tăng về quy mô vốn trong 10 năm qua.
- Nếu xét về chỉ tiêu tổng tài sản: Trong 2022 so với năm 2021 thì có 4 đơn vị tăng tổng tài sản, trong đó HBC tăng 350 tỷ đồng (tăng 2%); NLG tăng 3.471 tỷ đồng (tăng 15%); HUT tăng 818 tỷ đồng (tăng 8%); DXG tăng 2.517 tỷ đồng (tăng 9%), riêng SJS tổng tài sản giảm 167 tỷ đồng (giảm 1,73%). Nếu tính từ năm 2012 đến 31/12/2022 thì DIG tăng 9.653 tỷ đồng (tăng 2,9 lần); HBC tăng 12.346 tỷ đồng (tăng 3,7 lần); NLG tăng 24.019 tỷ đồng (tăng 8,83 lần); HUT tăng 7.466 tỷ đồng (tăng 2,79 lần); HDG tăng 13.549 tỷ đồng (tăng 8,42 lần); NTL giảm 53 tỷ đồng (giảm 3%); DXG tăng 29.955 tỷ đồng (tăng 37,71 lần).
- Xét về chỉ tiêu doanh thu: Trong năm 2022 chỉ có 3/8 Công ty duy trì được mức tăng trưởng so với năm 2021 là: HBC tăng 24%; HUT tăng 24%; HDG tăng 9%, còn lại các công ty khác đều giảm mạnh so với năm 2021, DIG giảm 24%; NLG giảm 17%; NTL giảm 24%; DXG giảm 45%. Riêng SJS chỉ tiêu Doanh thu thuần giảm 368 tỷ đồng tương ứng giảm 49% so với năm 2021.
- Xét về chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế: Trong năm 2022 chỉ có 3/8 công ty duy trì được mức tăng trưởng lợi nhuận: trong đó SJS tăng 44%; HUT tăng 214%; HDG tăng 3%; còn lại 5/8 Công ty có lợi nhuận đạt tỷ lệ thấp so với năm 2021 đặc biệt HBC lỗ 1.140 tỷ đồng, DIG giảm 85%, NLG giảm 41%, NTL giảm 54%, DXG giảm 71%. Mặc dù SJS doanh thu thuần năm 2022 giảm 49% so với năm 2021, nhưng lại đạt chỉ tiêu về lợi nhuận sau thuế cao hơn 42% so với năm 2021 và cao hơn so với các đơn vị cùng ngành chỉ đứng sau HUT 214%.

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

### 5.1 Thông tin dành cho cổ đông

#### Cổ phần

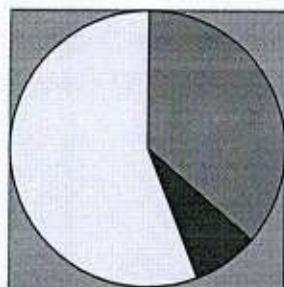
Tổng số cổ phiếu phát hành	:	114.855.540 cổ phần
Cổ phiếu quỹ	:	958.060 cổ phần
Cổ phiếu đang lưu hành	:	113.897.480 cổ phần

#### Trong đó:

- Cổ phiếu phổ thông : 113.897.480 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 07/02/2023:



■ CTCP TMDV Đầu tư An Phát	36,35%
■ Đỗ Văn Bình	7,81%
□ Cổ đông khác	55,84%

\* Cơ cấu phân loại cổ đông theo hình thức sở hữu tại ngày chốt danh sách cổ đông ngày 07/02/2023:

Loại hình	Tổng số cổ phần	Số lượng cổ đông	Tỷ lệ
<i>Trong nước</i>	<i>113.872.183</i>	<i>1.991</i>	<i>99,14%</i>
Cá nhân	64.955.242	1.955	56,55%
Tổ chức	48.916.941	36	42,59%
<i>Nước ngoài</i>	<i>983.357</i>	<i>571</i>	<i>0,86%</i>
Cá nhân	689.939	552	0,60%
Tổ chức	293.418	19	0,26%
<b>Tổng cộng</b>	<b>114.855.540</b>	<b>2.562</b>	<b>100%</b>

\* Cơ cấu cổ đông theo tỷ lệ sở hữu của cổ đông lớn, cổ đông nhỏ tại ngày chốt danh sách cổ đông ngày 07/02/2023:

Cổ đông	Tổng số cổ phần	SL cổ đông	Tỷ lệ %
Cổ đông nắm giữ dưới 1%	17.712.169	2.543	15,42%
Cổ đông nắm giữ từ 1% đến 5%	46.863.509	17	40,80%
Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên	50.279.862	2	43,78%
<b>Tổng cộng</b>	<b>114.855.540</b>	<b>2.562</b>	<b>100%</b>

## 5.2 Đánh giá hoạt động quan hệ cổ đông năm 2022

Trong năm 2022, 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 lệ Công ty cũng như Luật Doanh nghiệp.

### \* Các nội dung quan trọng được ĐHĐCĐ thường niên 2022 SUDICO thông qua

Nội dung	ĐHĐCĐ năm 2022 SUDICO đã biểu quyết thông qua
Hoạt động kinh doanh	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua kết quả SXKD năm 2021</li> <li>- Thông qua kế hoạch SXKD năm 2022</li> <li>- Thông qua BCTC năm 2021 đã được kiểm toán.</li> </ul>
Các báo cáo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2021 và định hướng hoạt động năm 2022 của Hội đồng quản trị.</li> <li>- Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2021 và Kế hoạch hoạt động năm 2022 của Ban kiểm soát.</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 2021.</li> <li>- Thay đổi hình thức chi trả cổ tức năm 2018, 2019, 2020</li> <li>- Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức các năm 2018, 2019, 2020, 2021 và Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu</li> </ul>
Quyết toán thù lao	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua quyết toán thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2021; Phương án trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2022.</li> </ul>
Lựa chọn đơn vị kiểm toán	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022.</li> </ul>

Bầu bổ sung, thay thế Thành viên HĐQT, Thành viên BKS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bầu bổ sung, thay thế thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020-2025</li> <li>- Bầu bổ sung, thay thế thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2020-2025</li> </ul>
Các nội dung khác	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thông qua Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.</li> <li>- Thông qua Sửa đổi, bổ sung Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.</li> </ul>

**Lịch CBTT định kỳ trong năm 2022**

Ngày công bố	Nội dung
13/01/2022	Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2021
27/01/2022	Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2021
31/03/2022	Báo cáo tài chính năm 2021 đã kiểm toán
19/04/2022	Báo cáo thường niên năm 2021
29/04/2022	Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2022
11/07/2022	Báo cáo tình hình quản trị công ty 6 tháng đầu năm 2022
29/07/2022	Báo cáo tài chính Quý 2 năm 2022
29/08/2022	Báo cáo tài chính bán niên 2022 (đã soát xét)
27/10/2022	Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2022

**Lịch CBTT khác trong năm 2022**

Ngày	Nội dung
10/02/2022	CBTT đính chính Báo cáo KQKD Quý 4/2021 Hợp nhất
25/02/2022	CBTT tạm khóa tỷ lệ SHNN tối đa
23/03/2022	CBTT ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022
31/03/2022	Giải trình lợi nhuận sau kiểm toán năm 2021
25/05/2022	CBTT về việc thông báo mời họp ĐHĐCĐ thường niên 2022
17/06/2022	CBTT về Nghị quyết và Biên bản ĐHĐCĐ thường niên 2022
17/06/2022	CBTT về việc bầu Trưởng Ban kiểm soát Công ty
13/07/2022	CBTT về việc ký hợp đồng kiểm toán BCTC năm 2022



22/07/2022	CBTT về việc giải thể Chi nhánh Miền Trung và thành lập mới Chi nhánh Đà Nẵng
20/09/2022	CBTT về việc Ban hành quy chế Kiểm toán Nội bộ
05/10/2022	CBTT thay đổi người ủy quyền CBTT
07/10/2022	CBTT về việc bổ nhiệm Trưởng Ban Kiểm toán Nội bộ
14/12/2022	CBTT về việc thay đổi thời gian trả cổ tức năm 2016, 2017

Trong năm 2022, 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 2022, Công ty đã hoàn thành tốt nhiệm vụ SXKD được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 giao. Công ty đã bảo toàn vốn và đem lại hiệu quả giá trị thặng dư cho cổ đông. Năm 2023 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 2022.

### 5.4 Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có phát sinh

**5.5 Giao dịch cổ phiếu quỹ:** Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: 958.060 cổ phiếu, trong năm 2022 Công ty không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ.

**5.6 Các chứng khoán khác:** Không có phát sinh.

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

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

Mặc dù trong năm 2022, nền kinh tế trong nước còn phải đối mặt với không ít khó khăn, thách thức, do ảnh hưởng từ đại dịch Covid. Đại dịch Covid vừa qua đi thì kinh tế xã hội chính trị liên tiếp bất ổn vì những biến động do lạm phát cao, ngân hàng tăng lãi suất, thắt room tín dụng, thị trường chứng khoán suy yếu, trái phiếu doanh nghiệp sụp đổ. Ngay lập tức ảnh hưởng tới thị trường bất động sản. Tắc vốn và pháp lý người mua không tiếp cận được vốn, tồn kho bất động sản tăng làm ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của các doanh nghiệp. Nhưng với dưới sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty đã tập trung công tác sản xuất kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu kinh tế như sau:

#### Tổ hợp Sudico

- Tổng giá trị SXKD thực hiện là: **610 tỷ /KH: 610 tỷ**, đạt **100%** KHN
- Tổng giá trị đầu tư thực hiện là: **136 tỷ /KH: 136 tỷ**, đạt **100%** KHN
- Tổng Doanh thu thực hiện là: **572 tỷ /KH: 563 tỷ**, đạt **102%** KHN
- Lợi nhuận thực hiện là: **176 tỷ /KH: 145 tỷ**, đạt **121%** KHN



**Sudico - Mẹ**

- Tổng giá trị SXKD thực hiện là: **558 tỷ /KH: 558 tỷ, đạt 100% KHN**
- Tổng giá trị đầu tư thực hiện là: **116 tỷ /KH: 116 tỷ, đạt 100% KHN**
- Tổng Doanh thu thực hiện là: **511 tỷ/KH: 512 tỷ, đạt 99,8% KHN**
- Lợi nhuận thực hiện là: **172 tỷ /KH: 140 tỷ, đạt 123% KHN**

**2. Tình hình tài chính****2.1. Tình hình tài sản**

Theo báo cáo tài chính năm 2022 (báo cáo tài chính hợp nhất) đã được kiểm toán, tổng tài sản tại ngày 31/12/2022 là 6.779 tỷ đồng, cụ thể như sau:

DVT: Triệu đồng

TT	Tài sản	Năm 2021	Năm 2022	Tăng/ giảm	
				Giá trị	%
<b>A</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>4.262.069</b>	<b>4.029.801</b>	<b>-232.268</b>	<b>-5,45%</b>
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	339.585	76.673	-262.912	-77,42%
II	Đầu tư tài chính ngắn hạn	36.990	34.781	-2.209	-5,97%
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	222.119	177.080	-45.039	-20,27%
IV	Hàng tồn kho	3.612.547	3.705.175	92.628	2,56%
V	Tài sản ngắn hạn khác	50.828	36.092	-14.736	-28,99%
<b>B</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>2.683.978</b>	<b>2.749.726</b>	<b>65.748</b>	<b>2,45%</b>
I	Các khoản phải thu dài hạn	117.054	117.054	0	0%
II	Tài sản cố định	212.350	204.988	-7.362	-3,47%
III	Bất động sản đầu tư	6.511	5.794	-717	-11%
IV	Tài sản dở dang dài hạn	2.209.659	2.294.824	85.165	3,85%
V	Đầu tư tài chính dài hạn	119.029	104.067	-14.962	-12,57%
1	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	72.561	61.002	-11.559	-15,93%
2	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	58.243	58.243	0	0%
3	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(15.515)	(15.178)	-337	-2,17%
4	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.739	0	-3.739	-100%
VI	Tài sản dài hạn khác	19.375	22.999	3.624	18,7%
	<b>Tổng cộng tài sản</b>	<b>6.946.047</b>	<b>6.779.527</b>	<b>-166.520</b>	<b>-2,4%</b>

(Nguồn dữ liệu: Báo cáo tài chính của Công ty năm 2022 đã được kiểm toán)

**Qua bảng biểu tình hình tài sản trên cho thấy:****(i) Năng lực tài chính của Công ty:**

- Tài sản ngắn hạn của Công ty tại ngày 31/12/2022 giảm so với đầu năm là 232 tỷ đồng, tương ứng giảm 5,45%.
- Đối với các khoản phải thu ngắn hạn đã giảm so với số đầu năm là 45,039 tỷ đồng, tương ứng giảm 20,27% và Tài sản ngắn hạn khác giảm 14,7 tỷ đồng, tương ứng giảm 28,99%. Cho thấy Công ty năm 2022 đã có những biện pháp quyết liệt trong công tác thu hồi công nợ và công tác thu vốn năm 2022 đã tốt hơn năm 2021.
- Tài sản dài hạn tăng 65,7 tỷ đồng, tương ứng tăng 2,45%, trong đó tài sản dở dang dài hạn tăng 85 tỷ đồng, tương ứng tăng 3,85% so với số đầu năm.

**(ii) Sự chuyển biến của các khoản mục tài sản:**

- Tài sản ngắn hạn năm 2022 so với năm 2021 công ty giảm 232 tỷ đồng, tương ứng giảm 5,45%, trong đó tiền và tương đương tiền giảm 262,9 tỷ đồng tương ứng giảm 77% và các chỉ tiêu khác của tài sản ngắn hạn, dẫn đến giảm tỷ lệ cơ cấu tài sản ngắn hạn 1,94% đồng thời Công ty đã tăng tỷ lệ cơ cấu tài sản dài hạn so với năm 2021 là 65,74 tỷ đồng tương ứng 1,94%.

**2.2. Tình hình nợ phải trả**

DVT: Triệu đồng

TT	Tài sản	Năm 2021	Năm 2022	Tăng/ giảm	
				Giá trị	%
<b>C</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>4.747.256</b>	<b>4.204.085</b>	<b>-543.171</b>	<b>-11,44%</b>
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>3.488.934</b>	<b>3.375.367</b>	<b>-113.567</b>	<b>-3,25%</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	208.396	135.854	-72.542	-34,81%
2	Người mua trả tiền trước	140.903	96.110	-44.793	-31,79%
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	45.581	94.949	49.368	108%
4	Phải trả người lao động	24.120	17.436	-6.684	-27,7%
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	1.091.328	1.154.677	63.349	5,8%
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	3.185	3.635	450	14,13%
7	Phải trả ngắn hạn khác	1.539.872	600.999	-938.873	-60,97%
8	Vay ngắn hạn	341.957	1.177.000	835.043	244%
9	Quy khen thưởng phúc lợi	93.592	94.707	1.115	1,19%
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>1.258.322</b>	<b>828.718</b>	<b>-429.604</b>	<b>34,1%</b>
1	Người mua trả tiền trước dài hạn	193.236	193.236	0	0%

2	Chi phí phải trả dài hạn	2.466	2.712	246	9,98%
3	Phải trả dài hạn khác	198.596	198.411	-185	-0,09%
4	Vay dài hạn	862.000	431.000	-431.000	50%
5	Dự phòng phải trả dài hạn	2.024	3.359	1.335	65,96%
<b>D</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>2.198.791</b>	<b>2.575.442</b>	<b>376.651</b>	<b>17,13%</b>
1	Vốn cổ phần đã phát hành	1.148.555	1.148.555	0	0%
2	Thặng dư vốn cổ phần	219.017	219.017	0	0%
3	Vốn khác của chủ sở hữu		48.750	48.750	100%
4	Cổ phiếu quỹ	(61.161)	(61.161)	0	0%
5	Quỹ đầu tư phát triển	749.270	749.270	0	0%
6	Quỹ khác thuộc VCSH	7.523	7.523	0	0%
7	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	78.253	406.872	328.619	419,9%
8	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	57.334	56.616	-718	-1,25%
	<b>Tổng cộng nguồn vốn</b>	<b>6.946.047</b>	<b>6.779.527</b>	<b>-166.520</b>	<b>-2,4%</b>

Nợ phải trả trong năm 2022 đã giảm 543 tỷ đồng, tương ứng giảm 11,44% so với năm 2021, trong khi đó tổng tài sản giảm 166,5 tỷ đồng tương ứng 2,4% so với số đầu năm, dẫn đến cơ cấu nguồn vốn thay đổi, cụ thể như sau:

- + Nợ ngắn hạn giảm 113 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ giảm 3,25% chủ yếu do: Các dự án đầu tư đã nghiệm thu khối lượng hoàn thành, Công ty còn phải thanh toán cho các nhà thầu giảm 72 tỷ đồng; Giảm chỉ tiêu phải trả ngắn hạn khác 938 tỷ đồng tương ứng giảm 60,97% so với số đầu năm, trong đó có khoản 261 tỷ đồng tiền cổ tức phải trả các cổ đông từ năm 2018 đến 2020 được điều chỉnh về lợi nhuận sau thuế để Công ty thực hiện phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức; Khoản vay ngắn hạn của Công ty tăng 835 tỷ đồng tương ứng tăng 244% so với số đầu năm là do chuyển một phần vay dài hạn sang vay ngắn hạn đến hạn trả.
- + Nợ dài hạn giảm 429 tỷ đồng tương ứng giảm 34,1% so với số đầu năm là do chuyển từ khoản vay dài hạn sang vay ngắn hạn 431 tỷ.
- + Nguồn vốn chủ sở hữu tăng 376 tỷ đồng tương ứng tăng 17,13% là do kết quả kinh doanh của công ty có lãi và một phần (261 tỷ đồng) chuyển từ nguồn cổ tức phải trả năm 2018 đến 2020 về lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.
- + Về cơ cấu nguồn vốn: Nợ phải trả chiếm 62,02% giảm 6,32 % so với năm 2021; nguồn vốn chủ sở hữu chiếm 37,98% tăng tương ứng 6,32% so với năm 2021.

### 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; tiến hành rà soát chức năng nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức để sắp xếp, tinh gọn bộ máy và thực hiện tuyển dụng nhân sự mới cũng như tổ chức đào tạo CBCNV nhằm phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty trong giai đoạn mới; Giải thể Ban kiểm soát nội bộ và thành lập Ban kiểm toán nội bộ để phù hợp với quy định của công ty đại chúng.
- Xây dựng chiến lược kinh doanh marketing, nâng cấp Website quảng bá hình ảnh các dự án của Công ty; tiếp tục đầu tư hoàn thiện sản phẩm trước khi bán hàng để tối đa hoá hiệu quả đầu tư;
- Thuê đơn vị quản lý vận hành Savills để quản lý vận hành tại dự án Nam An Khánh;
- 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, trong năm Công ty tổ chức 04 khóa đào tạo (khóa đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ quản lý vận hành chung cư; khóa Bồi dưỡng quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Quản lý dự án MS Project; Đào tạo An toàn vệ sinh lao động) 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 hoàn chỉnh dứt điểm các thủ tục pháp lý tại các dự án Khu đô thị Tiên Xuân, Khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng, dự án Khu nhà ở Văn La, Khu đô thị Hoà Hải - Đà Nẵng để triển khai đầu tư, gia tăng giá trị 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.
- 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.
- Tiếp tục nắm bắt cơ hội để phát triển những dự án có tiềm năng và chi phí đầu vào thấp 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.



Handwritten signature and initials in blue ink.

#### 4.3. Về chiến lược 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. Các chiến lược chức năng

##### ❖ 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 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.

##### ❖ 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 2023 thu nhập bình quân đạt 20 triệu đồng/người, tạo lập môi trường làm việc lành mạnh, đảm bảo việc làm và chính sách đãi ngộ cho người lao động.

##### ❖ 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.
- Tổ chức hoạt động quản trị rủi ro theo đúng nhiệm vụ để đạt mục tiêu quản lý rủi ro trong tất cả các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

##### ❖ 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.

##### ❖ 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 trong khi 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. Các hoạt động của Công ty

Năm 2022 Tổng công ty Sông Đà - CTCP đã thoái toàn bộ phần vốn nhà nước tại SUDICO. Trong bối cảnh cả nước bước vào giai đoạn phục hồi kinh tế sau những hậu quả của làn sóng đại dịch Covid 19 lần thứ 4, đối mặt với nhiều thách thức cho mục tiêu tăng trưởng kinh tế, bằng những nỗ lực của mình, SUDICO ghi nhận những kết quả sau:

##### 1.1 Công tác đầu tư

###### ❖ Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh:

SUDICO chú trọng đẩy mạnh công tác hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình kiến trúc đối với một số khu vực thuộc dự án, một số hạng mục đã đạt được như sau:

- Hạ tầng kỹ thuật:
  - + Hạ tầng kỹ thuật khu Casa Mila: Hoàn thành thi công đấu nối Tuyến A9+10 với đường LK8, thi công hoàn thiện hạng mục đường giao thông (phần Lát hè, bê tông nhựa hạt mịn và tổ chức giao thông), trồng thay thế cây xanh giao thông.
  - + Hạ tầng kỹ thuật Giai đoạn I: Hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng, triển khai cung cấp dịch vụ điện, nước đến khách hàng; thi công lát hè các ô đất TT15, TT20 -TT22 và TT27B.
  - + Hạng mục trạm xử lý nước thải và trạm bơm chuyển bậc: Sở TNMT đã ban hành văn bản hoàn thành vận hành thử nghiệm trạm; Cục giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ XD ra văn bản hướng dẫn công tác nghiệm thu hoàn thành công trình.
- Hạ tầng xã hội: Sở KHĐT đã hoàn thành ý kiến các Sở ngành về hồ sơ chủ trương đầu tư các công trình công cộng dịch vụ và hạ tầng xã hội còn lại. Đồng thời, Công ty đã báo cáo giải trình và trình lại hồ sơ.
- Công trình kiến trúc:
  - + Khu nhà ở thấp tầng Giai đoạn I: Hoàn thành thi công TT15.
  - + Khu Casa Mila: Hoàn thành thi công phần thân 41/201 căn thuộc phạm vi gói thầu XD11.

Bên cạnh đó, Công ty đã hoàn thành hỗ trợ kinh phí cho thôn An Thọ chỉnh trang nghĩa trang Đồng Miếu di chuyển mộ phục vụ công tác giải phóng mặt bằng.

- ❖ *Dự án Nam An Khánh phần mở rộng*: Triển khai công việc điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án. Đồng thời, Công ty tiếp tục bám sát thành phố Hà Nội việc áp dụng chính sách đất dịch vụ tại dự án của thành phố.
- ❖ *Dự án Khu nhà ở Văn La*: Tiếp tục làm việc với các sở ban ngành, thành phố về điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án; Tập trung làm việc với EVN Hà Nội để thống nhất phương án cải tạo, hạ ngầm đường điện 110KV qua dự án và thỏa thuận các điểm đầu nối cấp điện cho dự án; Rà soát điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi các dự án thành phần để triển khai các bước đầu tư tiếp theo.
- ❖ *Dự án Khu đô thị Tiến Xuân*: Công ty bám sát Sở TNMT và UBND Thành phố Hà Nội để tiếp tục triển khai dự án, rà soát hiện trạng sử dụng đất tại dự án làm cơ sở để tính toán, đề xuất các phương án giải phóng mặt bằng.
- ❖ *Dự án Hoà Hải - Đà Nẵng*: SUDICO đã giải quyết dứt điểm tranh chấp tại Toà với Land Hà Hải và tiếp tục triển khai dự án. UBND Thành phố đã giao cho Sở TNMT Đà Nẵng chủ động xử lý thời hạn đưa đất vào sử dụng của dự án; Hoàn thành xin ý kiến của các sở, ban ngành thành phố về hồ sơ ý tưởng QHCT 1/500, trình UBND Thành phố thông qua.
- ❖ *Dự án Sông Đà - Ngọc Vũng*: Hoàn thành Báo cáo ý tưởng quy hoạch chi tiết 1/500 với BQL Khu kinh tế Vân Đồn và được UBND Tỉnh Quảng Ninh cho phép lập Quy hoạch chi tiết 1/500 và các bước tiếp theo; Hoàn thành phương án dự chuyển công trình quân sự; Hoàn thành đo vẽ bản đồ hiện trạng khu đất phục vụ lập quy hoạch chi tiết 1/500; Hoàn thành lựa chọn đơn vị lập nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch chi tiết 1/500; Lựa chọn đơn vị tư vấn thiết kế kiến trúc cảnh quan dự án và đơn vị quản lý vận hành,...
- ❖ *Dự án mở rộng phía Đông Nam KDC Bắc đường Trần Hưng Đạo*: Hoàn thành điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án; Hoàn thành điều chỉnh kế hoạch thu hồi, bồi thường, tái định cư phục vụ công tác giải phóng mặt bằng; Hoàn thành nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng hạ tầng kỹ thuật Giai đoạn I và Giai đoạn II dự án; Hoàn thành thu vốn phần bổ sung đợt 2 – Giai đoạn II.
- ❖ *Dự án Khu dân cư Thịnh Lang - Hòa Bình*: Hoàn thành gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng đầu tư dự án; và phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng (đợt 3) đã được phê duyệt.
- ❖ *Phát triển dự án mới*: SUDICO không ngừng tìm kiếm để phát triển các dự án mới tại nhiều tỉnh thành trên cả nước như: Dự án tại huyện Thủy Nguyên, Kiến Thụy thành phố Hải Phòng; Dự án tại huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang; Dự án tại huyện Chương Mỹ, thành phố Hà Nội; Dự án tại huyện Bình Lục, tỉnh Hà Nam;...

## 1.2 Công tác kinh doanh

- Dự án Nam An Khánh: SUDICO tập trung công tác thu hồi vốn đối với các hợp đồng đã ký; hoàn thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao nhà cho khách hàng. Công ty chú trọng nâng cao chất lượng quản lý vận hành khu đô thị tại các tiểu khu trong dự án và hoàn thiện các bộ tiêu chuẩn, quy trình nội bộ do Savills đề xuất; đồng thời xây dựng ý tưởng thiết kế nhãn hiệu cho dự án và các phân khu trong dự án.



*Handwritten signature and arrow pointing to the page number.*

- Dự án Khu đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì: Tiếp tục thu hồi vốn và kinh doanh mặt bằng tầng 1 các khu cao tầng.
- Dự án Mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo: Đẩy nhanh tiến độ thu hồi vốn; đồng thời triển khai xây dựng phương án kinh doanh khu LK8 thuộc Giai đoạn II của dự án.

### 1.3 Công tác tài chính

- Thực hiện các biện pháp cân đối vốn cho sản xuất kinh doanh và thanh toán các khoản nợ đến hạn cho các ngân hàng.
- Làm việc với các tổ chức tín dụng để lên phương án tài chính cho các dự án trong các năm tiếp theo.
- Thực hiện kế hoạch tái cấu trúc, thoái vốn các khoản đầu tư tài chính theo kế hoạch đề ra.

### 1.4 Công tác sắp xếp, đổi mới và tái cấu trúc doanh nghiệp

- Công ty đã tiến hành rà soát chức năng nhiệm vụ, cơ cấu tổ chức để sắp xếp, tinh gọn bộ máy và thực hiện tuyển dụng nhân sự mới cũng như tổ chức đào tạo CBCNV nhằm phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty trong giai đoạn mới; Giải thể Ban kiểm soát nội bộ và thành lập Ban kiểm toán nội bộ để phù hợp với quy định của công ty đại chúng.
- Thường xuyên đôn đốc các công ty con, công ty liên kết nghiêm túc thực hiện việc chế độ chính sách cho người lao động theo quy định của pháp luật nhà nước. Đảm bảo đời sống vật chất tinh thần cho cán bộ công nhân viên.

### 1.5 Hoạt động các công ty con

Dự án của Công ty thành viên trong năm 2022 đã thực hiện triển khai kinh doanh bán hàng và có lợi nhuận như Dự án phần mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hoà Bình.

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

- 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. Điển hình là đồng hành cùng Tạp chí Nhà đầu tư trao học bổng cho các học sinh nghèo tại Thừa Thiên Huế, đồng hành cùng chương trình “Cõi thiêng Đồng Lộc”, tri ân các anh hùng liệt sĩ tại di tích lịch sử Ngã Ba Đồng Lộc,...
- Phát động và tổ chức các hoạt động phong trào đoàn thể nhằm khuyến khích tinh thần làm việc của cán bộ công nhân viên.
- 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.

### 1.7 Trách nhiệm đối với môi trường

Ngoài việc chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về môi trường, Công ty luôn chủ động đổi mới, sáng tạo các giải pháp kiến tạo môi trường xanh, sạch, đẹp đối với từng sản phẩm dự án. Bằng cách thực hiện kiểm tra, áp dụng phương án,





biện pháp quản lý, kỹ thuật, các nguy cơ xảy ra sự cố môi trường được giám sát chặt chẽ và loại bỏ. Bên cạnh đó, Công ty tăng cường phát động các công tác nâng cao ý thức bảo vệ môi trường đến từng cán bộ công nhân viên công ty, góp phần tích cực bảo vệ môi trường chung của cộng đồng.

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

Tổng kết năm 2022, trong bối cảnh đối mặt với nhiều biến động của nền kinh tế nói chung và những khó khăn nội tại của SUDICO nói riêng, Hội đồng quản trị ghi nhận và đánh giá cao những nỗ lực của Ban Tổng giám đốc trong công tác điều hành và hoàn thành những nhiệm vụ chính trong năm 2022.

- Ban Tổng giám đốc dưới sự chỉ đạo và giám sát của Hội đồng quản trị đã có sự phân công nhiệm vụ phù hợp, rõ ràng, hiệu quả trong công tác điều hành các lĩnh vực, hoạt động của Công ty.
- Trong công tác triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh, Ban Tổng giám đốc nắm rõ chiến lược của Hội đồng quản trị đề ra, tuân thủ chặt chẽ và chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật, quy định của SUDICO, bám sát nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị, đảm bảo tiến độ và nỗ lực hoàn thành các chỉ tiêu đã đề ra.
- Trong công tác quản trị nhân lực, Ban Tổng giám đốc đã đề xuất xây dựng cơ cấu tổ chức, sắp xếp nhân sự tối ưu hóa năng lực cũng như chú trọng thực hiện quan tâm, xây dựng môi trường làm việc lý tưởng, gắn bó,... đáp ứng yêu cầu về nguồn nhân lực phục vụ mục tiêu phát triển công ty trong giai đoạn mới.
- Hội đồng quản trị luôn duy trì thực hiện công tác giám sát, hỗ trợ Ban Tổng giám đốc trong công tác quản lý điều hành doanh nghiệp theo quy định. Ban Tổng giám đốc thường xuyên xuyên báo cáo, đề xuất và kiến nghị kịp thời với Hội đồng quản trị trong hoạt động thực tế, giúp hoạt động sản xuất kinh doanh luôn đi đúng định hướng, đúng tiêu chí của công ty.

## 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 2022 và dự kiến kế hoạch SXKD năm 2023, hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2023 sẽ được tập trung vào các định hướng sau:

- Đảm bảo hoạt động của SUDICO tăng trưởng, hiệu quả.
- Tổ chức triển khai hoàn thành các mục tiêu nhiệm vụ của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023, đạt và vượt các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2023 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, hiệu quả.

## V. 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	Đỗ Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	7,81%	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 Tiên Xuân, Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư BDS & TM Thăng Long
2	Chu Thị Thu Hương	TV HĐQT	0%	
3	Dương Phú Nam	TV HĐQT	0%	Chuyên gia Công ty CP Thương mại dịch vụ Đầu tư An Phát; Tổng giám đốc Công ty CP Đồng Hới Tourist
4	Nguyễn Phú Cường	TV HĐQT	0,6008%	Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thủy sản Hà Nội
5	Nguyễn Hải Dương	TV HĐQT	0%	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dược phẩm Trung ương Vidipha; Thành viên HĐQT CTCP Dược phẩm OPC

#### 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 2022

Thực hiện theo quy định tại Điều lệ và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị cũng như kế hoạch công tác năm 2022. Hội đồng quản trị đã duy trì với số lượng thành viên Hội đồng quản trị là 05 (năm) thành viên.

Báo cáo ghi nhận sự tham gia của thành viên Hội đồng quản trị tại các cuộc họp Hội đồng quản trị cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 như sau:

TT	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	Đỗ Văn Bình	CT. HĐQT	30/06/2012	04/04	100%	
2	Nguyễn Văn Tùng	TV. HĐQT	16/06/2022	01/04	25%	Từ ngày 16/06/2022 không còn là thành viên HĐQT
3	Trần Anh Đức	TV. HĐQT	16/06/2022	01/04	25%	Từ ngày 16/06/2022 không còn là thành viên HĐQT
4	Chu Thị Thu Hương	TV. HĐQT	16/06/2022	03/04	75%	Từ ngày 16/06/2022 được bầu là TV HĐQT
5	Dương Phú Nam	TV. HĐQT	16/06/2022	03/04	75%	Từ ngày 16/06/2022 được bầu là TV HĐQT
6	Nguyễn Phú Cường	TV. HĐQT	30/6/2012	04/04	100%	
7	Nguyễn Hải Dương	TV. HĐQT	12/06/2020	04/04	100%	

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị SUDICO đã tổ chức 04 cuộc họp, ban hành 85 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 2022 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 2022.
- 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.

- Giám sát việc triển khai Kế hoạch SXKD năm 2022; 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

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	Lê Thị Thùy	Trưởng BKS	16/06/2022	01/02	50%	Từ ngày 16/06/2022 được bầu là TV BKS và được BKS bầu là Trưởng BKS Công ty
2	Trần Thị Thanh Huyền	TV BKS	16/06/2022	01/02	50%	Từ ngày 16/06/2022 được bầu là TV BKS
3	Nguyễn Minh Sơn	Trưởng BKS	16/06/2022	01/02	50%	Từ ngày 16/06/2022 không còn là thành viên BKS
4	Bùi Đình Đông	TV BKS	16/06/2022	01/02	50%	Từ ngày 16/06/2022 không còn là thành viên BKS
5	Nguyễn Ngọc Thắng	TV BKS	30/6/2012	02/02	100%	

## 2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2022

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 năm 2022 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Ban kiểm soát tổ chức họp và lấy ý 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, 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 2022 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;
- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2022;
- 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 2022 của Công ty; Báo cáo kiểm toán của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, xem xét kế hoạch kiểm toán độc lập của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

## 2.3 Đánh giá của Ban kiểm soát về hoạt động của Công ty trong năm 2022

### 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. Trong năm 2022, 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 2022;
- 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, đảm bảo an toàn tài chính trong hoạt động SUDICO;
- Giám sát việc triển khai Kế hoạch kinh doanh năm 2022; Giám sát việc triển khai bán sản phẩm hàng của SUDICO;
- 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.



- 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 2022 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 trong năm 2022.

### 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. Mỗi 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 2022 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 năm 2022 đã được trình bày đầy đủ, rõ ràng các thông tin về các sự kiện trong năm tài chính 2022 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 2022 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 2022 của Công ty.

- Ban kiểm soát thống nhất ý kiến với các kiểm toán viên độc lập là Báo cáo tài chính năm 2022 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 bồi dưỡng lễ tết
1	Đỗ Văn Bình	Chủ tịch HĐQT	839.505.000	90.000.000	15.555.555
2	Chu Thị Thu Hương	TV. HĐQT		4.000.000	3.333.333
3	Dương Phú Nam	TV. HĐQT		4.000.000	3.333.333
4	Nguyễn Văn Tùng	TV. HĐQT	104.037.500	48.000.000	12.222.222
5	Nguyễn Phú Cường	TV. HĐQT	524.800.000	72.000.000	15.555.555
6	Nguyễn Hải Dương	TV. HĐQT	524.800.000	72.000.000	15.555.555
7	Lê Thị Thùy	Trưởng BKS		4.000.000	3.333.333
8	Trần Thị Thanh Huyền	TV. BKS		2.500.000	3.333.333
9	Nguyễn Minh Sơn	Trưởng BKS	253.868.660	68.000.000	15.555.555
10	Bùi Đình Đông	TV. BKS		42.500.000	12.222.222
11	Nguyễn Ngọc Thắng	TV. BKS		45.000.000	15.555.555
12	Trần Anh Đức	Tổng giám đốc	714.430.000	68.000.000	15.555.555
13	Bùi Khắc Viện	Phó TGD	539.350.000		15.555.555
14	Nguyễn Trần Dũng	Phó TGD	539.350.000		15.555.555
15	Nguyễn Công Chính	Phó TGD	539.350.000		15.555.555
16	Trần Đình Trụ	Phó TGD	379.518.311		13.333.333
17	Nguyễn Đức Diện	Phó TGD	495.856.667		15.555.555
18	Nguyễn Văn Ngọc	Phó TGD	461.673.333		9.999.999
19	Trần Việt Dũng	Kế toán trưởng	528.883.479		15.555.555
20	Trần Phụng Dư	Thư ký Công ty, Người phụ trách quản trị Công ty	397.451.839	36.000.000	15.555.555
	<b>Tổng cộng</b>		<b>6.842.874.789</b>	<b>549.500.000</b>	<b>247.777.768</b>

### 3.2 Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ, cổ đông lớn và người có liên quan

T T	Họ và tên/cổ đông nội bộ	Chức vụ	SLCP sở hữu đầu kỳ		SLCP giao dịch trong kỳ		SLCP sở hữu cuối kỳ	
			SLCP	Tỷ lệ	SLCP	Tỷ lệ	SLCP	Tỷ lệ
1	Tổng công ty Sông Đà		41.745.862	36,35%	41.745.862	36,35%	0	0%
2	CTCP Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát		0	0%	41.745.862	36,35%	41.745.862	36,35%
3	Trần Việt Dũng	Kế toán trưởng	2.012	0,0018%	1.900	0,0017%	3.912	0,0035%

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

Trong năm 2022, SUDICO tiếp tục thực hiện 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 tiếp tục thực hiện kế thừa các hợp đồng đã ký với Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân và Công ty Cổ phần Dịch vụ SUDICO.

## 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 2022, 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 và Báo cáo tài chính công ty mẹ năm 2022 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 2022 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*