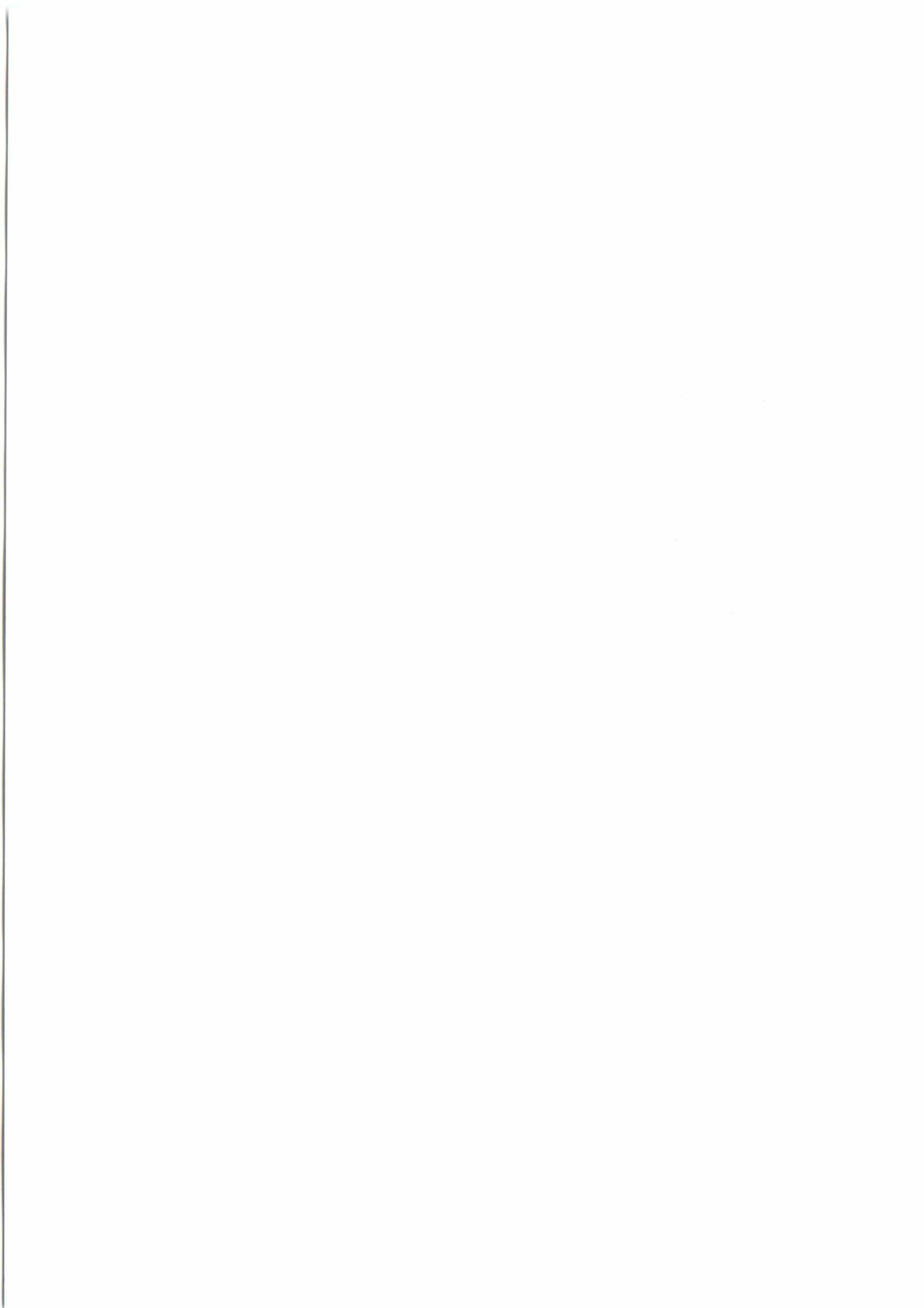


BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2012

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





SƠ LƯỢC VỀ CÔNG TY SUDICO

- Tên tiếng Việt: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ**
- Tên tiếng Anh: **Song Da Urban & Industrial Zone Investment and Development Joint-Stock Company**
- Tên viết tắt: **SUDICO**
- Địa chỉ: **Tầng 15, 16, 17, 18, Toà nhà HH3, KĐT Mỹ Đình, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội**
- Điện thoại: **04-3768.4505** Fax: **04-3768.4029**
- 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 08 ngày 24 tháng 8 năm 2012**
- Vốn điều lệ: **1.000.000.000.000 VNĐ (Một nghìn tỷ đồng)**
- Mã chứng khoán: **SJS - Niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE)**



THÔNGIỆP

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 2012 tình hình kinh tế có những diễn biến không thuận lợi. Nhiều lĩnh vực dù đã phục hồi trong năm 2010-2011 nhưng lại suy giảm mạnh vào năm 2012. 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 2013, 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 cũng như 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. Tập trung đẩy mạnh kinh doanh các sản phẩm có tính thanh khoản cao để tạo lợi nhuận trong năm 2013. 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 2013 và các năm tiếp theo phù hợp, đảm bảo thực hiện có hiệu quả.

Trong năm 2013, Hội đồng quản trị sẽ thực hiện nghiêm túc và cẩn trọng nhiệm vụ quản trị nhằm mang lại hiệu quả và lợi ích cao nhất cho Công ty và các cổ đông.

Thay mặt 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 tin tưởng, 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 tăng trưởng bền vững và đảm bảo những quyền lợi cao nhất cho chính cổ đông, Công ty và cán bộ nhân viên SUDICO.

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

Xin trân trọng cảm ơn!

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch



Hồ Sỹ Hùng

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà sau đây gọi tắt là “Công ty” được thành lập theo Quyết định số 946/QĐ-BXD ngày 08 tháng 07 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc chuyển Công ty Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà là doanh nghiệp nhà nước thuộc Tổng công ty Sông Đà thành Công ty cổ phần 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 tám (08) lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh về việc tăng vốn điều lệ, thay đổi trụ sở hoạt động và người đại diện theo pháp luật.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101399461 thay đổi lần 08 ngày 24 tháng 08 năm 2012 là 1.000.000.000.000 đồng (Một nghìn tỷ đồng chẵn).

CÁC MỐC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG CỦA SUDICO

Ngày 20 tháng 9 năm 2001:

- Thành lập Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà, thành viên của Tổng Công ty Sông Đà.

Năm 2003:

- Chuyển đổi thành Công ty Cổ phần
- Thành lập: Ban quản lý các dự án Đô thị khu vực Hà Nội;
Ban quản lý các dự án Quảng Ninh;
Ban quản lý các dự án Hà Tây;
- 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 2005:

- Bộ Xây dựng trao tặng Cờ thi đua xuất sắc.

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 9001:2002;
- Bộ Xây dựng trao tặng Cờ thi đua xuất sắc;
- Ủy ban Trung ương hội các nhà DN trẻ Việt Nam trao giải Sao Vàng Đất Việt.

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 2008:

- Thành lập Công ty TNHH MTV Sudico An Khánh

Năm 2009:

- Hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 400 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng vào tháng 12 năm 2009;
- Nhận 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”.

Từ năm 2010 đến nay:

- Công ty nhận được nhiều giải thưởng, danh hiệu cao quý, tham gia nhiều các hoạt động xã hội, từ thiện...

Các đơn vị trực thuộc

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

Các Công ty con

- Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân
- Công ty Cổ phần SUDICO An Khánh
- Công ty Cổ phần dịch vụ SUDICO
- Công ty Cổ phần 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 mỗi khu đô thị.

Sứ mệnh

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

Ngành nghề kinh doanh chính:

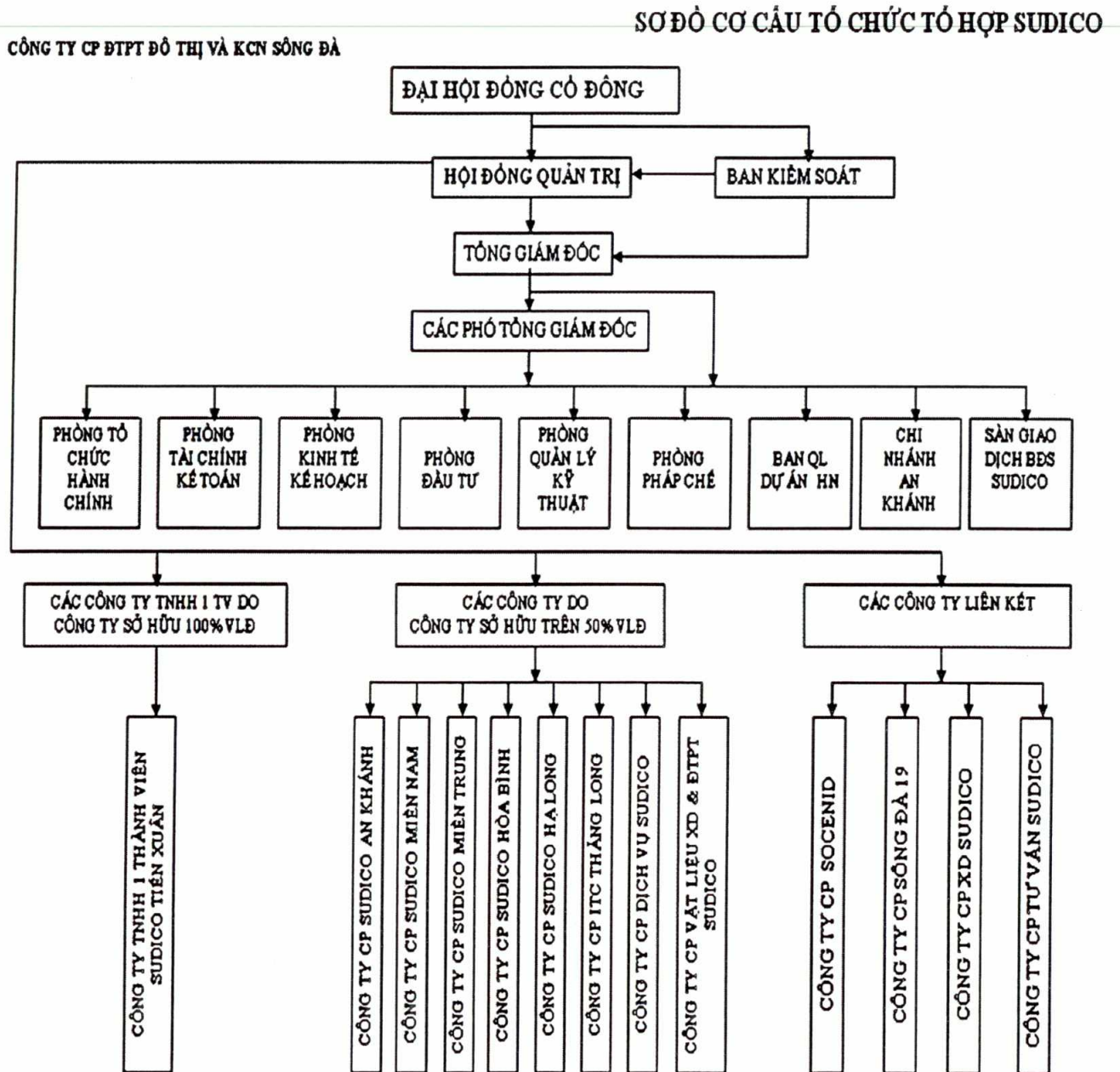
- ✓ Tư vấn, đầu tư, lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
- ✓ Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
- ✓ Thi công xây lắp các công trình dân dụng và khu công nghiệp;
- ✓ Tư vấn thiết kế kỹ thuật, quy hoạch chi tiết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

Địa bàn kinh doanh:

Thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Hòa Bình, thành phố Đà Nẵng...

THÔNG TIN VỀ BỘ MÁY QUẢN LÝ, MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CÔNG TY

- Mô hình quản trị Công ty



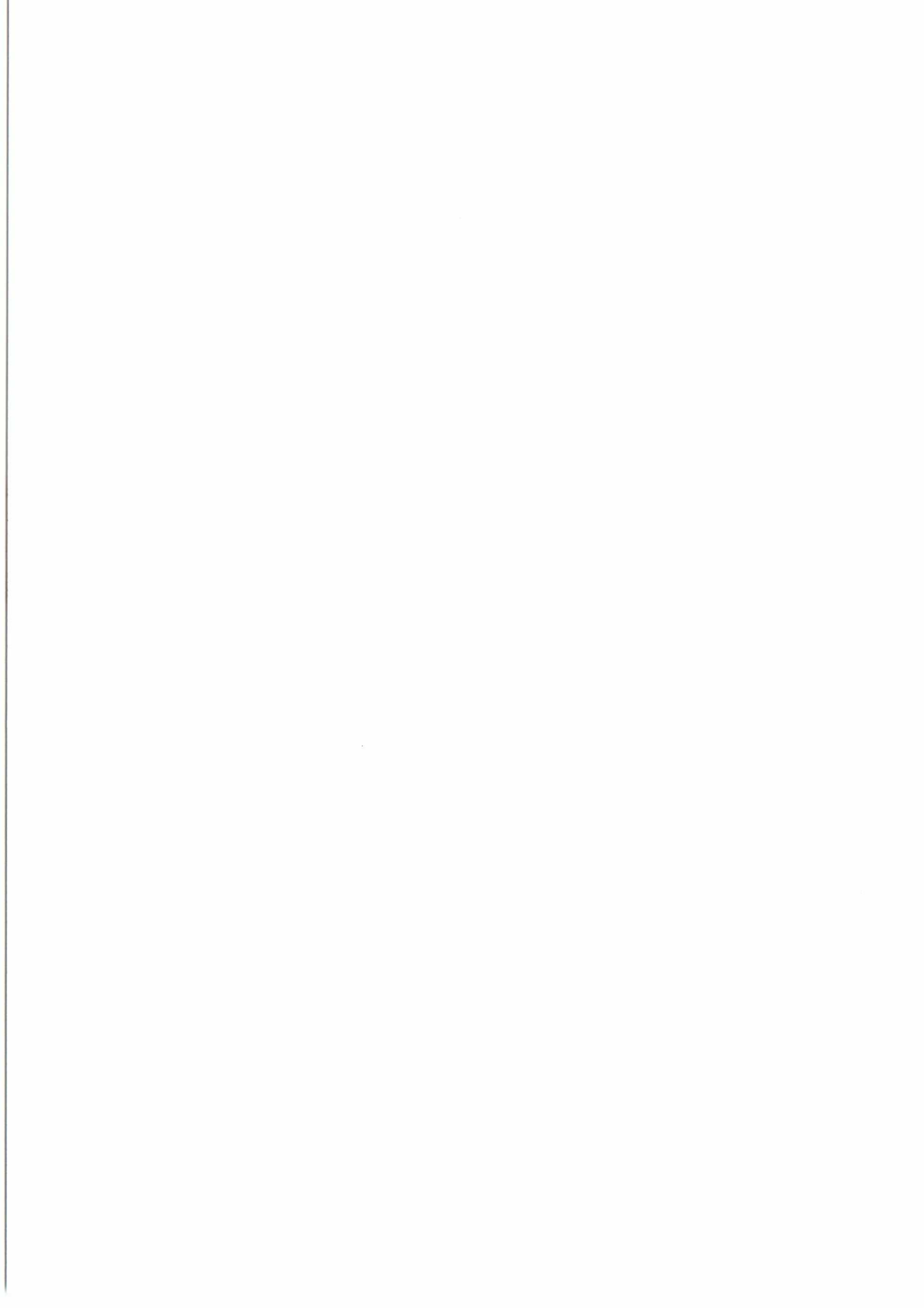
- Cơ cấu bộ máy quản lý:

Hội đồng quản trị: 05 người

Ban Kiểm soát: 03 người

Ban Tổng giám đốc: 09 người

Phòng Ban chức năng Công ty: 94 người



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 Phạm Văn Viết - Ủy viên HĐQT

Thành viên Ban Tổng Giám đốc: ()**

1. Ông Trần Anh Đức - 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
8. Ông Phạm Văn Viết - Phó TGD
9. Ông Ngô Vĩnh Khương - 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 30/6/2012 đã diễn ra Đại hội đồng Cổ đông thường niên của Công ty. Đại hội đã bầu 05 thành viên Hội đồng quản trị và 03 thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2012 - 2017.

(**): Ngày 2/7/2012 Hội đồng quản trị đã quyết định bổ nhiệm Ông Trần Anh Đức giữ chức vụ Tổng giám đốc, và miễn nhiệm chức danh Tổng giám đốc đối với ông Ngô Vĩnh Khương.

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

TT	Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp vốn	Lĩnh vực kinh doanh chính
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
A	Công ty con				
1	Cty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân	Tầng 1, CT1 - KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì - TL - HN	350.000.000.000	100,00%	Đầu tư, xây dựng, quản lý dự án
2	Cty CP SUDICO An Khánh	Thôn An Thượng, An Khánh, Hoài Đức, Hà Nội	500.000.000.000	99,97%	Đầu tư, xây dựng, quản lý dự án
3	Cty CP Dịch vụ SUDICO	Tầng 1, CT1 - KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì-TL - HN	15.000.000.000	51,00%	Cung cấp dịch vụ quản lý đô thị
4	Cty CP VLXD & ĐTPT SUDICO	Tầng 1, CT1 - KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì - TL - HN	30.000.000.000	51,00%	Sản xuất gạch nhẹ
5	Cty CP SUDICO Miền Nam	Tầng trệt cao ốc An Khang - KĐT An Phú -An Khánh-Q.2-HCM	100.000.000.000	99,90%	Đầu tư, xây dựng, quản lý dự án
6	Cty CP SUDICO Miền Trung	Tầng 2, Tòa nhà số 12 Hồ Xuân Hương, Đà Nẵng	100.000.000.000	7,08%	Đầu tư, xây dựng, quản lý dự án
7	Cty CP SUDICO Hạ Long	Nhà H1, Đồi Yên Ngựa, Phường Bãi Cháy, TP Quảng Ninh	32.600.000.000	99,69%	Đầu tư, xây dựng, quản lý dự án
8	Cty CP SUDICO Hòa Bình	Khu đất DV1, KDC Bắc Đường Trần Hưng Đạo, Hòa Bình	50.000.000.000	65,00%	Đầu tư, xây dựng, quản lý dự án
B	Công ty liên doanh, liên kết				
1	Cty CP Tư vấn SUDICO	Tầng 2, CT1 - KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì - TL - HN	15.000.000.000	20,87%	Tư vấn, thiết kế kỹ thuật
2	Cty CP Chứng khoán Sao Việt	Tầng 2, tòa nhà HH3 - KĐT Mỹ Đình - Mễ	135.000.000.000	22,22%	Môi giới, thực hiện giao dịch

		Tri - TL - HN			chứng khoán
3	Cty CP Sông Đà 19	Tầng 13, tòa nhà HH3 - KĐT Mỹ Đình - Mễ Tri - TL - HN	50.000.000.000	21,59%	Đầu tư, xây dựng
4	Cty CP Xây dựng SUDICO	Tầng 2, CT1 - KĐT Mỹ Đình - Mễ Tri - TL - HN	30.000.000.000	26,00%	Đầu tư, xây dựng
5	Cty CP gạch nhẹ Phúc Sơn	Phòng 16.6, Tòa CT1- VIMECO, Đường Hoàng Minh Giám, Cầu giấy, Hà Nội	30.000.000.000	20,00%	Sản xuất gạch nhẹ
6	Công ty ITC Thăng Long	Km 33 Đường 39A mới Liêu Xá - Yên Mỹ - Hưng Yên	24.500.000.000	30,00%	Đầu tư, xây dựng, quản lý dự án
7	Cty CP SOCENID	Tầng 2, số 11 Phan Đình Phùng - P. Bắc Hà - Hà Tĩnh	100.000.000.000	44,20%	Đầu tư, xây dựng, quản lý dự án
8	Cty CP Xi măng Hạ Long	Hoành Bồ - Quảng Ninh	982.000.000.000	6,83%	Đầu tư, sản xuất xi măng...
9	Cty CP PT HT HH công thương Hà Nội	KCN Nam Thăng Long - Thụy Phương - Từ Liêm - HN	30.034.850.000	2,51%	Quản lý Khu công nghiệp, khu chế xuất
10	Công ty CPĐT & PT PVI - Invest	Tầng 17 - Tòa nhà 249A - Thụy Khuê - Q.Tây Hồ - Hà Nội	182.507.080.000	3,29%	Đầu tư tài chính
11	Cty CP BDS Điện lực dầu khí	Tầng 3 - Tòa nhà CEO - Phạm Hùng - Từ Liêm - Hà Nội	500.000.000.000	3,93%	Đầu tư, xây dựng bất động sản
12	Cty CP PV GAS CITY	Tầng 4, Toà nhà Viện Dầu khí Việt Nam, 173 Trung Kính, Yên Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội	150.000.000.000	5,00%	Năng lượng, Kinh doanh sản phẩm khí đốt
13	Cty CPĐT& PT Điện Tây Bắc	TT4 - KĐT Mỹ Đình - Mễ Tri - TL - HN	300.000.000.000	9,07%	Đầu tư, xây dựng thủy điện
14	Công ty Bảo hiểm Toàn cầu	Tầng 16, Tòa nhà Nam Á Số 201- 203	300.000.000.000	2,93%	Cung cấp các dịch vụ bảo hiểm,

		Cách Mạng Tháng 8, phường 4, quận 3, Tp. HCM			tài chính
15	Công ty CP PT Cao su Tân Biên - Campong Thom		80.000.000.000	2,75%	Chế biến và sản xuất cao su
16	Cty CPĐT Sông Đà - Việt Đức	78 Bạch Đằng - Trung Lương - Hoàng Mai - Hà Nội	112.500.000.000	4,44%	Đầu tư xây dựng và sản xuất bê tông
17	Cty CP WASECO	Tòa nhà WASECO – Số 10 Phố Quang - P. 2 - Q.Tân Bình- HCM	132.000.000.000	9,09%	Dịch vụ cấp thoát nước
18	Công ty HUB - CARIBE (HUDSE)	tầng 4 - 21 Kim Đồng - Q. HBT - HN	72.000.000.000	10,00%	
19	Quỹ VINARE Invest	141 Lê Duẩn, Hoàn Kiếm	100.000.000.000	10,00%	Quản lý Quỹ đầu tư tài chính
20	Chứng chỉ quỹ VFA	Phòng 1701-04, Tầng 17, Tòa nhà Mê Linh Point, 02 Ngô Đức Kế, Quận 1, Tp. HCM, Việt Nam.	240.437.600.000	8,44%	Quỹ đầu tư tài chính
21	Công ty CPĐT & PT Vân Phong	Số 08 Hoàng Hoa Thám, Phường Lộc Thọ, T/p Nha Trang, T. Khánh Hòa	100.000.000.000	15,66%	Đầu tư, xây dựng bất động sản
22	Công ty Tài chính CP Sông Đà	Tầng 2, Tòa nhà HH4 KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì - TL - HN	686.000.000.000	1,46%	Cung cấp các dịch vụ tài chính

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Mục tiêu trung hạn

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

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

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

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

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

Mục tiêu dài hạn

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

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

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

Định hướng chiến lược

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

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

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

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

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

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

▪ **Các rủi ro:**

- Thị trường nhà, đất tại các thành phố lớn có nhiều biến động phức tạp, quỹ nhà, đất có hạn trong khi có nhiều doanh nghiệp tham gia vào việc phát triển nhà ở và các khu đô thị mới, đặc biệt là sự tham gia của các Nhà đầu tư nước ngoài có thương hiệu, có năng lực tài chính và kinh nghiệm quản lý, nên đã tạo ra sức ép cạnh tranh rất lớn đối với các doanh nghiệp.
- Cơ chế chính sách trong lĩnh vực đầu tư ngày càng chặt chẽ, việc chuyển sang áp dụng hình thức giao chủ đầu tư thông qua đấu giá quyền SDD; đấu thầu lựa chọn chủ dự án sẽ gây khó khăn cho chủ đầu tư trong việc tìm kiếm dự án mới do đòi hỏi phải có năng lực tài chính rất mạnh, làm chi phí đầu tư tăng cao, hiệu quả đầu tư ngày càng thấp.
- Chính sách của Nhà nước trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản ngày càng thắt chặt, việc tính toán giá trị quyền sử dụng đất sát với giá trị thị trường làm gia tăng chi phí đầu vào của các dự án.
- Quy định của Nhà nước về hỗ trợ đất nông nghiệp và những thay đổi trong chính sách bồi thường GPMB làm tăng chi phí bồi thường và tăng giá thành sản phẩm của dự án.

Nhà nước chủ trương đẩy mạnh công tác phát triển các dự án nhà ở xã hội cho đối tượng khách hàng thu nhập thấp; vì vậy việc tìm kiếm quỹ đất để phát triển dự án mới rất khó khăn cũng như có những hạn chế nhất định trong công tác kinh doanh bán nhà.

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2012**A. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2012.**

Trong năm 2012, tình hình kinh tế trong nước tiếp tục gặp khó khăn bởi chính sách tài khóa, chính sách tiền tệ. Lạm phát vẫn duy trì ở mức cao trong 10 tháng đầu năm, thị trường vốn tiếp tục bị thắt chặt, đặc biệt với hoạt động cho vay để đầu tư bất động sản; thị trường Bất động sản tiếp tục đóng băng, đặc biệt đối với phân khúc căn hộ và nhà ở cao cấp.

Cũng trong năm 2012, tổ chức bộ máy quản trị và điều hành của Công ty chỉ thực sự được củng cố, kiện toàn và đi vào hoạt động từ sau đại hội cổ đông thường niên 2012 (30/06/2012) trước bối cảnh hàng loạt những tồn đọng để lại trước đó do biến động về tổ chức, nhân sự.

CÁC CHỈ TIÊU HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 2012

Đơn vị: triệu đồng

TÊN CHỈ TIÊU	Kế hoạch 2012	Thực hiện 2012						
		Tổng số	CÔNG TY MẸ			CÔNG TY CON, LIÊN KẾT		
			Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ%	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ%
HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ	891.910	253.863	719.671	195.255	27,1%	172.239	58.608	34,0%
Đầu tư các dự án	875.547	253.863	703.308	195.255	27,8%	172.239	58.608	34,0%
Xây lắp	576.689	153.687	508.992	142.193	27,9%	67.696	11.494	17,0%
Thiết bị	22.168	1.918	11.150	600	5,4%	11.018	1.318	12,0%
Chi phí khác	276.690	98.258	183.166	52.462	28,6%	93.524	45.796	49,0%
Đầu tư Tài chính	16.363		16.363					
TỔNG GT SXKD	1.245.505	458.613	1.018.123	307.742	30,2%	227.383	150.871	66,4%
KD Nhà và hạ tầng	1.073.044	303.549	988.123	276.142	27,9%	84.921	27.407	32,3%
Thu nhập TC và BT	5.000	8.886	5.000	8.176			710	
KD xây lắp	77.648	71.552				77.648	71.552	
Dịch vụ khác	58.013	63.531	25.000	23.424	93,7%	33.013	40.107	
Tư vấn xây dựng	28.082	9.482				28.082	9.482	
KD vật tư, thiết bị	3.719	99				3.719	99	
Kinh doanh khác		1.514					1.514	

KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH	Kế hoạch 2012	Tổng số	Kế hoạch	Thực hiện	Tỷ lệ%			
Doanh thu	883.483	58.864	768.000	45.053	5,8%			
Lợi nhuận	212.926	(303.476)	206.000	(302.470)				
TIỀN LƯƠNG								
Thu nhập bq tháng 1 CBCNV (1000 đ)	8.966	7.552	10.194	10.132	99,4%			

B. MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013

I. NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG:

1. Thuận lợi:

- Các dự án do Công ty làm Chủ đầu tư được đánh giá vẫn có tiềm năng về vị trí và có hiệu quả cao trong tương lai gần như: Dự án Khu ĐTM Nam An Khánh và Nam An Khánh mở rộng, Dự án Khu đô thị mới Tiến Xuân, Khu nhà ở Văn La - Văn Khê...
- Bộ máy quản trị sau khi được Đại hội cổ đông bầu lại là những lãnh đạo có nhiều kinh nghiệm, nhiều nhiệt huyết và có uy tín với các Tổ chức tín dụng, với chính quyền Trung ương và địa phương trong việc giải quyết các khó khăn tồn tại cũng như triển khai các công việc mới.
- Đội ngũ cán bộ quản lý, điều hành và chuyên viên nghiệp vụ sau thời kỳ mất ổn định về mặt tổ chức được sắp xếp lại đã thật sự yên tâm, gắn bó với Công ty.

2. Khó khăn:

- Tình hình thị trường nhà đất chưa có dấu hiệu khởi sắc trong năm 2013, niềm tin của các nhà đầu tư đối với thị trường Bất động sản chưa được khôi phục.
- Tình hình kinh tế trong nước tiếp tục bị ảnh hưởng bởi chính sách tài chính-tín dụng, lạm phát chưa được kiểm soát, nguồn vốn cho Bất động sản chưa được ưu tiên, các chính sách về tháo gỡ khó khăn cho thị trường Bất động sản chưa được định hình... vẫn là những khó khăn trong việc huy động vốn cho đầu tư kinh doanh Bất động sản.
- Việc trả nợ vốn vay các Tổ chức tín dụng vẫn tiếp tục là sức ép lớn trong năm 2013.
- Việc giải quyết những khó khăn tồn tại do những năm trước để lại đòi hỏi phải có thời gian và nguồn lực.

- Đội ngũ cán bộ làm nhiệm vụ Marketing, bán hàng còn ít kinh nghiệm, chưa thật sự thích nghi với cơ chế thị trường.

II. MỤC TIÊU PHÂN ĐẦU:

1. Tiếp tục triển khai công tác tái cấu trúc doanh nghiệp, đặc biệt tái cấu trúc tài chính công ty để thích nghi với điều kiện khó khăn của nền kinh tế nói chung, thị trường Bất động sản nói riêng nhằm nâng cao hiệu quả quản trị toàn hệ thống SUDICO.
2. Ưu tiên mọi nguồn lực để đẩy nhanh tiến độ đầu tư các dự án trọng điểm có khả năng tạo doanh thu như: Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh, Khu nhà ở Văn la-Văn Khê, dự án Khu sinh thái Sông Đà Ngọc vùng đáp ứng nhu cầu trả nợ gốc và lãi tiền vay.
3. Tiếp tục ổn định cơ cấu tổ chức Công ty Mẹ và các Công ty thành viên để nâng cao hiệu quả điều hành.
4. Xây dựng chiến lược kinh doanh phù hợp với diễn biến của thị trường; đẩy mạnh công tác marketing, đa dạng hóa phương thức bán hàng, gia tăng doanh số kinh doanh để cải thiện và từng bước lành mạnh hóa chỉ tiêu Tài chính của Công ty mẹ.
5. Nghiên cứu, khai thác lợi thế của thị trường để đẩy mạnh việc xúc tiến tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới

III. CÁC CHỈ TIÊU CHỦ YẾU:

TÊN CHỈ TIÊU	Thực hiện 2012 (Tr. đồng)	Kế hoạch 2013 (triệu đồng)				% so với thực hiện 2012
		Tổng số	Chia ra			
			Sudico	Công ty con, liên kết		
HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ	253.863	497.441	445.202	52.239	195,9%	
ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN	253.863	478.081	428.139	49.942	188,3%	
Xây lắp	153.687	278.548	272.319	6.229	181,2%	
Thiết bị	1.918	2.317	1.424	893	120,8%	
Chi phí khác	98.258	197.217	154.396	42.821	200,7%	
ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH		4.563	4.563			
ĐẦU TƯ KHÁC		14.796	12.500	2.296		
TỔNG GIÁ TRỊ SXKD	458.613	1.631.961	1.516.341	115.620	355,8%	
Giá trị kinh doanh nhà và hạ tầng	303.549	1.510.155	1.488.341	21.814	497,5%	
Thu nhập TC và BT	8.886	3.688	3.000	688	41,5%	
Giá trị kinh doanh xây lắp	71.552	45.552		45.552	63,7%	
Giá trị KD dịch vụ khác	63.531	50.428	25.000	25.428	79,4%	

Giá trị tư vấn xây dựng	9.482	7.174		7.174	75,7%
Giá trị kinh doanh vật tư, thiết bị	99	5.100		5.100	5151,5%
Kinh doanh khác	1.514	9.863		9.863	651,5%
KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH					
Doanh thu	58.864	1.132.000	1.110.000		
Lợi nhuận	- 303.476	70.000	80.000		
TIỀN LƯƠNG					
Thu nhập bình quân tháng/CBCNV	7.552	7.583	10.317		

IV. CÁC MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ CỤ THỂ.

1. Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh và phân mở rộng:

Mục tiêu:

- + Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng giao thông (đường, hè) các tuyến chính đoạn dẫn vào dự án Nhà ở các khu vực I, II và dự án nhà ở 165 căn. Tiếp tục đầu tư xây dựng hoàn chỉnh một số đoạn tuyến đường giao thông các khu vực thuộc giai đoạn I.
- + Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống đèn chiếu sáng, cây xanh cảnh quan, hồ điều hòa... một số khu vực xung quanh các dự án Nhà ở khu vực I, II, dự án nhà ở 165 căn.
- + Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh việc đấu nối đường ống cấp nước sạch cho dự án.
- + Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh một số mẫu nhà thấp tầng thuộc dự án Nhà ở khu vực I để phục vụ kinh doanh.
- + Hoàn thành công tác chấp thuận và điều chỉnh dự án đầu tư Nam An Khánh phân mở rộng; triển khai cắm mốc giới dự án. Tiếp tục triển khai công tác bồi thường GPMB.

Nhiệm vụ cụ thể:

- Công tác Tư vấn Thiết kế:
 - + Cơ bản hoàn thành toàn bộ công tác thiết kế BVTC các hạng mục HTKT gồm đường giao thông; cấp thoát nước; cấp điện chiếu sáng, cây xanh cảnh quan, hồ điều hòa...thuộc giai đoạn I, giai đoạn II, Khu 33 ha, thiết kế đấu nối nút giao thông ra đường Lê Trọng Tấn...
 - + Hoàn thành phê duyệt thiết kế BVTC, dự toán phần thân và hoàn thiện các công trình kiến trúc thuộc dự án nhà ở Khu vực I, khu vực II, dự án 165 căn.
 - + Hoàn thành phê duyệt dự án đầu tư và kế hoạch đấu thầu dự án khu nhà ở thấp tầng Khu vực 3, Khu vực 4.
 - + Hoàn thành việc lựa chọn phương thức đầu tư, thiết kế BVTC hạng mục hạ tầng viễn thông.

- + Xúc tiến triển khai thủ tục xin chấp thuận đầu tư dự án chung cư Nhà ở xã hội (CT8).
 - **Công tác thi công:**
 - + Hoàn thành thi công việc đấu nối hệ thống cấp nước qua đại lộ Thăng long.
 - + Triển khai thi công, hoàn thiện đến lớp base một phần đường giao thông đoạn xung quanh các dự án Nhà ở khu vực I, khu vực II và dự án nhà ở 165 căn.
 - + Hoàn thành thi công và hoàn thiện một số mẫu nhà thấp tầng tại khu vực I bao gồm cả sân vườn cảnh quan xung quanh để phục vụ kinh doanh.
 - + Cơ bản hoàn thành việc thi công các tuyến đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải và hạ tầng khác thuộc các tuyến 2, 4, 5, 6 khu vực 33 ha phục vụ công tác kinh doanh.
 - + Triển khai thi công hồ điều hòa số 2, đường dạo ven hồ, trồng cây xanh cảnh quan quanh hồ và dọc đường giao thông các tuyến giao thông chính.
 - + Hoàn thành 100% thi công cọc đại trà, móng; Tổ chức thi công phần thân một số công trình còn lại thuộc dự án nhà ở Khu vực I và dự án 165 căn.
 - **Công tác bồi thường GPMB:**
 - + Hoàn thành phê duyệt phương án, tiến hành chi trả tiền bồi thường, di chuyển Khu gia đình, Trụ sở Viện Hóa, Trạm y tế xã An Khánh.
 - + Tập trung các nguồn lực phục vụ công tác di chuyển mộ trong phạm vi dự án.
- Dự án Nam An Khánh phân mở rộng:*
- Hoàn thành công tác chấp thuận và điều chỉnh dự án đầu tư;
 - Hoàn thành việc cắm và bàn giao mốc giới thực hiện dự án.
 - Triển khai công tác bồi thường GPMB phần diện tích còn lại thuộc Xã An Khánh.

2. Dự án khu nhà ở Văn la – Văn Khê:

Mục tiêu:

- + Hoàn thành việc bồi thường GPMB các khu còn lại;
- + Hoàn thành việc Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500;
- + Hoàn thành việc đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (trừ đường dây 110KV) thuộc dự án;
- + Hoàn thành việc đầu tư xây dựng phần móng một số công trình thuộc dự án nhà ở thấp tầng.
- + Hoàn thành công tác chuẩn bị đầu tư các dự án chung cư cao tầng.

Nhiệm vụ cụ thể:

- + Hoàn thành trình và Phê duyệt điều chỉnh qui hoạch 1/500.
- + Hạ tầng kỹ thuật:
 - Phê duyệt thiết kế BVTC, dự toán, lựa chọn nhà thầu thi công hạng mục Cấp nước.

- Hoàn thành thi công hệ thống đường giao thông, thoát nước mưa, Cấp nước, cấp điện chiếu sáng .
- + Khu nhà ở Liên kế và biệt thự: Phê duyệt thiết kế, dự toán và lựa chọn nhà thầu thi công phần thân.
- + Tòa nhà chung cư cao tầng CT2C, 3B, 3A: Nghiên cứu lập, trình phê duyệt dự án với cơ cấu diện tích căn hộ phù hợp với nhu cầu đông đảo khách hàng.

3. Dự án Khu Đô thị Tiến Xuân:

- + Phối hợp với các sở, ban, ngành của Hà Nội triển khai lập quy hoạch phân khu; thiết kế điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 phù hợp với quy hoạch chung.
- + Nghiên cứu đề xuất lựa chọn phương án đầu tư trước đối với diện tích đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng.

4. Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì:

- + Hoàn thành việc đầu tư xây dựng, tu bổ các hạng mục còn lại (điện chiếu sáng, vỉa hè cây xanh) để bàn giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương.

5. Dự án Tòa nhà HH3:

- + Hoàn thành việc đầu tư xây lắp hệ thống PCCC bổ sung để nghiệm thu đưa vào sử dụng.

6. Dự án Khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng:

Tiếp tục đầu tư xây dựng các hạng mục còn lại để triển khai kinh doanh giai đoạn I;

7. Dự án khách sạn Sông Đà – Hạ long:

Ký hợp đồng Tư vấn lập, trình phê duyệt qui hoạch 1/500, lập dự án đầu tư. Hoàn thiện phương án kinh doanh các tòa biệt thự.

8. Dự án biệt thự 12 ha tại Đà Nẵng:

- Triển khai lập, trình phê duyệt quy hoạch điều chỉnh 1/500 dự án; lập dự án đầu tư; phân kỳ đầu tư theo từng giai đoạn.
- Nghiên cứu thị trường khu vực, xúc tiến tìm kiếm khách hàng để quyết định phương án kinh doanh phù hợp.

9. Dự án Khu đô thị Bắc châu giang-Green Pearl:

Tiếp nhận hồ sơ, triển khai các công việc để hoàn thiện thủ tục chấp thuận đầu tư.

10. Các Dự án do các Công ty thành viên làm chủ đầu tư:

Dự án khu dân cư Thịnh Lang - Hòa Bình; Dự án phân mở rộng phía Đông Nam KDC Trần Hưng Đạo – Hòa bình; dự án khu dân cư Vĩnh Thanh; khu dân cư Long Tân Nhơn Trạch - Đồng Nai: Nghiên cứu thị trường, xây dựng phương án phân kỳ đầu tư hợp lý.

V. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2013.**1. Xây dựng chiến lược kinh doanh, phương thức bán hàng phù hợp với thị trường:**

- Đẩy mạnh công tác truyền thông, quảng bá hình ảnh Công ty, hình ảnh dự án để khôi phục niềm tin đối với khách hàng.
- Thường xuyên nắm bắt tín hiệu thị trường để xây dựng và hoàn thiện chiến lược kinh doanh sản phẩm hợp lý bằng việc tăng cường lực lượng cán bộ làm công tác marketing, nghiên cứu đánh giá thị trường;
- Minh bạch hóa thông tin trong kinh doanh bán hàng để thu hút khách hàng tiềm năng ký hợp đồng với những điều khoản thanh toán phù hợp với khả năng thanh toán của người mua để đảm bảo công tác thu vốn.
- Ký hợp đồng hợp tác với Ngân hàng để hỗ trợ ưu đãi người mua trong việc vay vốn.

2. Xây dựng kế hoạch huy động đủ vốn bổ sung đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư:

- Tiếp tục làm việc với các Tổ chức tài chính, tín dụng để ký hợp đồng vay vốn phù hợp với kế hoạch dòng tiền phát sinh trong năm kế hoạch.
- Đẩy mạnh công tác thu hồi vốn đối với các khách hàng đã ký hợp đồng.
- Tiếp tục thu hồi vốn đối với các đối tác dừng hợp tác đầu tư.
- Thoái vốn đầu tư tại các Công ty có phần vốn góp nhưng hoạt động không hiệu quả.

3. Đối với công tác quản trị, quản lý dự án đầu tư:

- Nâng cao chất lượng công tác lập, thẩm định trình phê duyệt dự án đầu tư, lập, thẩm định hồ sơ thiết kế dự toán, công tác lựa chọn nhà thầu, ký kết hợp đồng kinh tế.
- Đảm bảo tuân thủ chặt chẽ những qui định về công tác nghiệm thu khối lượng công tác xây lắp, tránh thất thoát lãng phí trong đầu tư xây dựng các dự án.
- Xây dựng cơ chế tiết kiệm tối đa chi phí thường xuyên đối với hoạt động của Văn phòng công ty cũng như tại các Ban quản lý.
- Thường xuyên giám sát việc vận hành, quản lý tòa nhà Văn phòng công ty đảm bảo không xảy ra cháy, nổ...

4. Đối với công tác tổ chức bộ máy, nhân sự:

- Tăng cường kỷ luật, kỷ cương trong điều hành; tiến hành phân cấp triệt để theo hướng tự chủ, tự chịu trách nhiệm.
- Tiếp tục hoàn thiện các qui định, qui chế nội bộ làm cơ sở giám sát và đánh giá kết quả hoàn thành nhiệm vụ chuyên môn của các tập thể và cá nhân.
- Tiếp tục nghiên cứu tái cấu trúc một số công ty thành viên theo tiến độ và kế hoạch đề ra.

5. Đối với công tác đối ngoại:

- Tiếp tục tranh thủ sự giúp đỡ của chính quyền các địa phương nơi triển khai dự án.
- Kịp thời xử lý những kiến nghị của khách hàng, của Nhà thầu cũng như những cư dân khu đô thị để xây dựng mối quan hệ nhiều chiều bền vững, tin cậy và hỗ trợ lẫn nhau.

C. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Danh sách Ban điều hành:

1. Ông **Trần Anh Đức** - Tổng Giám đốc - Thạc sỹ Quản trị kinh doanh - sinh năm 1975
 2. Ông **Đặng Thế Đô** - Phó Tổng giám đốc - CN Quản lý đô thị - sinh năm 1953
 3. Ông **Vũ Văn Dũng** - Phó Tổng giám đốc - CN Quản lý kinh doanh - sinh năm 1962
 4. Ông **Trần Đình Trụ** - Phó Tổng giám đốc - Thạc sỹ xây dựng - sinh năm 1976
 5. Ông **Nguyễn Trần Tùng** - Phó Tổng giám đốc - Thạc sỹ kỹ thuật - sinh năm 1974
 6. Ông **Bùi Khắc Viện** - Phó Tổng giám đốc - CN Quản trị doanh nghiệp - sinh năm 1964
 7. Ông **Lưu Ngọc Dũng** - Phó Tổng giám đốc - Kỹ sư xây dựng - sinh năm 1957
 8. Ông **Phạm Văn Việt** - Phó Tổng giám đốc - Thạc sỹ Quản trị KD - sinh năm 1971
 9. Ông **Ngô Vĩnh Khương** - Phó Tổng giám đốc - Thạc sỹ Quản trị KD - sinh năm 1974
- **Những thay đổi trong ban điều hành:** Ngày 2/7/2012 Hội đồng quản trị đã quyết định bổ nhiệm Ông Trần Anh Đức giữ chức vụ Tổng giám đốc, và miễn nhiệm chức danh Tổng giám đốc đối với ông Ngô Vĩnh Khương.
 - **Số lượng cán bộ, nhân viên tại thời điểm 31/12/2012 như sau:**
 - Công ty SUDICO mẹ: 247 người
 - Khối cơ quan Công ty: 118 người
 - Toàn Tổ hợp SUDICO: 825 người
- Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động**
- **Nhằm mục tiêu phát triển bền vững và lâu dài, Công ty đã xây dựng chính sách đối với người lao động theo định hướng sau:**
 - 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.
 - Đảm bảo công việc đầy đủ cho người lao động, có chính sách thu hút nguồn cán bộ, công nhân kỹ thuật có tay nghề cao vào làm việc, có chính sách khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có công lao đóng góp cho Công ty, có biện pháp kỷ luật đối với những cá nhân có hành động ảnh hưởng xấu đến quyền lợi và uy tín của Công ty.
 - Công ty cũng đã thực hiện chế độ Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế và các chế độ bảo trợ khác đối với người lao động. Bên cạnh đó, hàng năm đơn vị cũng luôn xây dựng kế hoạch, thực hiện đào tạo và đào tạo lại tay nghề, trình độ cho người lao động bằng nhiều hình thức, nhằm phát triển đội ngũ cán bộ công nhân viên, đáp ứng yêu cầu đa dạng của Công ty.

D. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN**I. ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT:**

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
8	Công ty CP SUDICO Hòa Bình	50	65
CÔNG TY LIÊN KẾT			
1	Công ty CPĐT 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 CPĐT 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 CPĐTPT 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 ĐTPT Điện Tây Bắc	300	9,07
10	Công ty CP Bảo hiểm Toàn Cầu	300	2,93
11	Công ty CP HUB Caribe Việt Nam	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
2	Dự án Castus - Cam Ranh	25	
3	Dự án SUDICO - SPM - Đồng Nai	168	

II. TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN CỦA SUDICO:

1. Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh:

1.1 Dự án Hạ tầng kỹ thuật:

1.1.1 Công tác điều chỉnh quy hoạch, dự án đầu tư:

- Hoàn thành công bố công khai quy hoạch chi tiết điều chỉnh tỷ lệ 1/500 dự án Nam An Khánh và phần mở rộng khu B.
- Hoàn thành công tác điều chỉnh dự án đầu tư HTKT khu đô thị mới Nam An Khánh;
- Hoàn thành xin ý kiến thỏa thuận của Bộ Xây dựng về TKCS về dự án HTKT điều chỉnh.
- Chuyển đổi mô hình quản lý dự án từ hình thức Hợp đồng ủy quyền cho Công ty SUDICO An Khánh về hình thức thành lập Chi nhánh - BQL dự án.

1.1.2 Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng:

- Đối với trụ sở Viện hóa và khu gia đình Bộ tư lệnh Hóa học:
 - + Tiếp tục làm việc với Bộ tư lệnh Hóa học và Công ty ĐTPT Nhà & Đầu tư Bộ quốc phòng về việc thỏa thuận tổng mặt bằng tuyến đường trong dự án;
 - + Phối hợp với Bộ tư lệnh hóa học, Công ty Kinh doanh phát triển nhà đô thị Bộ quốc phòng lập hồ sơ thu hồi đất và giao đất theo quy định;
- Đối với Trạm y tế xã An Khánh:
 - + Hoàn thành kê khai kiểm đếm phục vụ công tác lập phương án bồi thường;
 - + Trình UBND thành phố Hà Nội việc xác định chủ đầu tư dự án.
- Công tác di chuyển mộ chí:
 - + Hoàn thành việc trình, Phê duyệt cơ chế hỗ trợ công tác di chuyển;
 - + Triển khai hỗ trợ xã An Khánh kinh phí xây bể hungráng tại Nghĩa trang Canh Cảnh và mua sắm xe phục vụ tang lễ.

1.1.3 Công tác tư vấn thiết kế, lựa chọn Nhà thầu:

- Hoàn thành phê duyệt điều chỉnh thiết kế BVTC, dự toán chi tiết tuyến đường A12;

- Hoàn thành phê duyệt nhiệm vụ thiết kế điều chỉnh các tuyến đường giao thông nội bộ thuộc giai đoạn I;
- Hoàn thành phê duyệt thiết kế BVTC, dự toán Đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải các khu vực I, II, III, IV – giai đoạn II;

1.1.4 Công tác thi công:

- Cơ bản hoàn thành thi công các hạng mục đường giao thông (đến lớp Base khu vực 1 khu vực 2), thoát nước mưa, thoát nước thải các khu vực I, II – giai đoạn II;
- Hoàn thành thi công hệ thống đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải các tuyến 1, tuyến 3 thuộc khu 33 ha.

1.2 Các Dự án Khu Nhà ở:

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

- Hoàn thành xin ý kiến của Bộ xây dựng về TKCS; Hoàn thành phê duyệt dự án đầu tư; phê duyệt kế hoạch đấu thầu dự án.
- Hoàn thành phê duyệt thiết kế BVTC, dự toán hạng mục cọc thử và thí nghiệm nén tĩnh dự toán phần cọc đại trà, móng TT15; TT20-:-TT22; TT27; TT27A; TT27B. Lựa chọn Tư vấn thiết kế phần thân, hoàn thiện.
- Hoàn thành thi công ép cọc đại trà, thi công đạt 90% khối lượng thiết kế móng các lô TT15; TT20-:-TT22; TT27; TT27A; TT27B.

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

- Khu vực nhà mẫu (Bao gồm các lô: TT34, TT35; TT143-:-TT148): Hoàn thành thi công cọc đại trà, móng nhà mẫu.
- Khu vực còn lại (TT36-:-TT44; TT132-:-TT142; TT149-:-TT153; TT161): Hoàn thành xin ý kiến của Bộ Xây dựng về TKCS dự án; Hoàn thành phê duyệt dự án đầu tư; Hoàn thành phê duyệt thiết kế BVTC, dự toán cọc, móng.

1.2.3 Các dự án nhà ở thấp tầng Khu vực 2, 3, 4:

- Trình Sở Quy hoạch KT phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng và phương án thiết kế sơ bộ.

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

- Báo cáo Sở Tài nguyên môi trường thành phố Hà Nội về việc cấm và bàn giao mốc giới theo quyết định giao đất chính thức số 2750/QĐ-UBND tỉnh Hà Tây (cũ) ngày 23/07/2008 để triển khai công tác bồi thường GPMB khu vực thuộc xã An Khánh.
- Tổ chức chi trả tiền bồi thường GPMB đợt 4 đối với xã An Thượng.

3. Dự án Khu nhà ở Văn La - Văn Khê:

3.1. Dự án hạ tầng kỹ thuật:

▪ *Công tác qui hoạch, tư vấn thiết kế:*

- Báo cáo UBND thành phố Hà Nội về việc xem xét chấp thuận chủ trương cho phép lập đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500.
- Làm việc với các Sở ban ngành TP Hà Nội về phương án di chuyển đường điện 110kv.



- Trình Sở Quy hoạch kiến trúc Hà Nội về khớp nối đồ án phân khu S4.
- **Công tác thi công:**
- Triển khai thi công cải tạo đường điện 6kv, 35kv; hệ thống đường giao thông.

3.2. Dự án nhà ở Liên kế, biệt thự:

- Hoàn thành phê duyệt TKBVTC và dự toán hạng mục cọc, móng, thân thô;
- Hoàn thành thi công cọc đại trà Khu nhà ở Liên kế, Biệt thự: TT2, BT1, BT3

4. Dự án KĐT mới Mỹ Đình – Mễ Trì:

- **Dự án hạ tầng kỹ thuật:** Báo cáo Thành phố để được hướng dẫn về công tác chuẩn bị hồ sơ bàn giao các hạng mục hạ tầng kỹ thuật.
- **Dự án Tòa nhà HH3:** Triển khai đầu tư hệ thống PCCC để đủ điều kiện nghiệm thu đưa vào sử dụng.

5. Dự án KĐT Tiến Xuân:

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

6. Dự án 12,04 ha tại Đà Nẵng: Làm việc với UBND Thành phố Đà Nẵng xin phê duyệt điều chỉnh một số chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất của dự án.

Trong khó khăn chung, hoạt động của các Công ty con, Công ty liên kết của SUDICO cũng thuận lợi trong việc triển khai kế hoạch SXKD năm 2012 tại Đơn vị; việc khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn vay mới đã ảnh hưởng đến hoạt động của Đơn vị trong việc tìm kiếm cơ hội, xúc tiến đầu tư các dự án mới; điển hình như dự án Gạch nhẹ tại Lương Sơn - Hòa Bình của Công ty CP Vật liệu xây dựng & ĐTPT SUDICO đã phải tạm giãn tiến độ đầu tư.

Các nguyên nhân chính nêu trên đã ảnh hưởng đến việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2012 trong đó đặc biệt quan trọng là chỉ tiêu lợi nhuận của các Công ty con, Công ty liên kết.

III. TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	2011	2012	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	5.196.464.137.476	5.513.231.738.261	
Doanh thu thuần	142.822.286.966	50.681.346.640	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(69.487.282.171)	(286.602.210.378)	
Lợi nhuận khác	(12.421.312.989)	(310.725.782)	
Lợi nhuận trước thuế	(92.824.018.073)	(303.476.745.003)	
Lợi nhuận sau thuế	(88.129.344.451)	(304.541.218.990)	

2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	2011	2012	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,66	2,08	
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0.19	0.22	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,640	0,717	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,818	2,590	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	0,033	0,049	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,0275	0,0092	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-0,617	-6,009	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	-0,048	-0,1995	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-0,0167	-0,055	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-0,4865	-5,655	

(số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 đã kiểm toán)

3. Tình hình tài sản:

- a. Tài sản tăng so với đầu kỳ do những nguyên nhân chính như sau:
- Công ty ghi nhận thêm giá trị hàng tồn kho;
 - Tăng tiền và các khoản tương đương tiền.
- b. Tình hình nợ phải trả: Tại thời điểm cuối năm Nợ ngắn hạn giảm và Nợ dài hạn tăng so với số đầu năm do Công ty đã thực hiện cơ cấu lại các khoản vay đến hạn trong năm.

IV. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU**1. Cổ phần:**

- + Tổng số cổ phần đang niêm yết: 100.000.000 cổ phiếu.
Trong đó có 958.060 cổ phiếu quỹ.

+ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 99.041.940 cổ phiếu.

+ Loại cổ phiếu đang lưu hành: cổ phiếu phổ thông.

2. Cơ cấu cổ đông: tính đến thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 8/6/2012

Phân loại theo hình thức sở hữu

Loại hình	Tổng số cổ phần	Số lượng cổ đông	Tỷ lệ
Tổ chức trong nước	48.940.844	62	48,94%
Tổ chức nước ngoài	17.990.702	48	17,99%
Tổng số CP của các tổ chức	66.931.546	110	66,93%
Cá nhân trong nước	30.722.199	3229	30,72%
Cá nhân nước ngoài	2.346.255	964	2,35%
Tổng số CP của các cá nhân	33.068.454	4193	33,07%
Tổng cộng	100.000.000	4.413	100%

Phân loại theo số lượng sở hữu

Số lượng/tỷ lệ sở hữu	Tổng số cổ phần	Số lượng cổ đông	Tỷ lệ
Trên 500.000 cổ phần (5%)	83.568.574	26	83,57%
Dưới 500.000 cổ phần (5%)	16.431.426	4.277	16,43%

3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: không có thay đổi trong năm 2012

4. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Số lượng cổ phiếu quỹ hiện tại: hiện tại, Công ty có 958.060 cổ phiếu quỹ và trong năm Công ty không thực hiện bất kỳ giao dịch cổ phiếu quỹ nào.

5. Các chứng khoán khác:

Công ty không phát hành bất kỳ loại chứng khoán nào khác.

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

I. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

1. Công tác đầu tư:

- Kết quả thực hiện giá trị đầu tư xây dựng các dự án trong năm 2012 đạt kết quả thấp, cụ thể: Công ty Mẹ đạt 195,26 tỷ/703,31 tỷ (27,8%); toàn Tổ hợp đạt 253,86 tỷ/875,55 tỷ (28,99%), trong đó 81% khối lượng được thực hiện vào 6 tháng cuối năm (sau khi ổn định tổ chức). Nguyên nhân chủ yếu được xác định là do: (i) Thiếu hụt nguồn vốn do tín dụng đầu tư bất động sản vẫn tiếp tục bị thắt chặt; (ii) vướng mắc về thủ tục chấp thuận tiếp tục triển khai dự án Nam An khánh nên giá trị đầu tư hạ tầng kỹ thuật chỉ đạt 33,2% (52 tỷ/156 tỷ), trong đó mới chỉ tập trung vào các hạng mục đường giao thông, thoát nước mưa, nước thải thuộc khu vực 1, khu vực 2 - giai đoạn II (33,74 tỷ/58,33 tỷ) và 2 tuyến đường nội khu thuộc khu vực 33 ha (4,5 tỷ/7,6 tỷ); tương tự, trong năm các hạng mục thuộc phần hạ tầng dự án Văn la – Văn khê cũng không thể triển khai đồng loạt, khối lượng chỉ đạt gần 6% (3,1 tỷ/54,4 tỷ), trong đó tập trung ở hạng mục cải tạo đường điện hạ thế. Với Khu đô thị Tiến xuân, giá trị đầu tư đạt 3,7 tỷ/21,9 tỷ chủ yếu là những chi phí bảo vệ mốc giới, nghiên cứu khớp nối qui hoạch.
- Các dự án nhà ở tại Nam An khánh chỉ thực sự bắt đầu trong 6 tháng cuối năm, dự án 165 căn đạt 48,8% (63,9 tỷ/129 tỷ); dự án nhà ở khu vực 1 đạt 37,2% (41 tỷ/111 tỷ), trong đó Nhà mẫu đạt 37,5% (36,8 tỷ /97,9 tỷ). Dự án nhà ở Biệt thự, liên kế khu nhà ở Văn la-văn khê đạt 13% (9,49 tỷ/77,3 tỷ) do vướng mắc về qui hoạch, về vốn...
- Việc đầu tư tài chính vào Công ty cổ phần Tư vấn SUDICO (4,56 tỷ) cũng chưa triển khai do chưa bố trí được vốn.

2. Công tác giải phóng mặt bằng:

- Công tác đền bù GPMT tuy được tháo gỡ một phần thủ tục (đối với di chuyển nghĩa trang An khánh) song vẫn tiếp tục gặp khó khăn tại các phần còn lại. Việc đền bù GPMB dự án Nam An khánh mở rộng chỉ đạt 21,7% (9,7 tỷ/45 tỷ).

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

- Việc triển khai huy động vốn theo hình thức Hợp đồng hợp tác đầu tư/góp vốn tại dự án Nam An khánh có tổng giá trị 1.200 tỷ đồng và dự án Văn la – Văn khê gặp nhiều khó khăn do giá bất động sản và niềm tin của Nhà đầu tư chưa được hồi phục.
- Công tác kinh doanh dịch vụ khu đô thị tiếp tục gặp khó khăn về thỏa thuận mức phí đóng góp; giá cho thuê các kiosk có xu hướng giảm theo thị trường;

4. Công tác tài chính:

- Đã hoàn thành việc ký kết, giải ngân hợp đồng tín dụng trị giá 1.030 tỷ đồng với Ngân hàng Hàng Hải và Ngân hàng Việt Á trong bối cảnh thị trường vốn hết sức khó khăn chứng minh uy tín, thương hiệu SUDICO trên thương trường.

- Công tác thu hồi vốn hợp tác đầu tư đã góp tại Dự án khu nhà ở SPM phường Trường Lưu, quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (168 tỷ); dự án Cam Ranh Castus Khánh Hòa (24 tỷ) không đạt mục tiêu đề ra do các đối tác không có khả năng thu xếp.
- Trong điều kiện kinh doanh gặp khó khăn, hoạt động đầu tư lại bị sức ép lớn về chi phí tài chính, trích lập dự phòng các dự án chưa có điều kiện phát triển ... đã chưa thể cải thiện các chỉ tiêu tài chính của Công ty trong năm 2012. Kết thúc năm, lợi nhuận công ty mẹ ghi nhận mức -302,470 tỷ, trong khi toàn tổ hợp lỗ -303,476 tỷ.
- Triển khai ký hợp đồng hợp tác đầu tư/ góp vốn với diện tích 5,3ha đất thấp tầng tại Dự án Nam An Khánh;
- Kinh doanh chuyển nhượng 9 căn hộ tại tòa nhà CT1 (trụ sở cũ của Công ty);
- Ký hợp đồng cho thuê dài hạn một phần diện tích tòa nhà văn phòng HH3.

5. Công tác tái cấu trúc Doanh nghiệp và tổ chức Bộ máy:

- Tiếp tục sắp xếp lại hệ thống Người đại diện phần vốn của Công ty SUDICO tại một số đơn vị có vốn góp của SUDICO.
- Tiếp tục định biên tinh giản biên chế trong toàn Tổ hợp và hoàn thiện chức năng nhiệm vụ của các Phòng ban, Văn phòng HĐQT bộ máy Công ty. Thu nhập bình quân đạt 10.132 triệu đồng/người-tháng tại công ty mẹ và 7,552 triệu đối với toàn tổ hợp.
- Nghiên cứu phương án tiến tới thành lập Ban Kiểm soát nội bộ.

6. Hoạt động của các công ty con, công ty liên kết:

Trong khó khăn chung của nền kinh tế, hoạt động của các công ty thành viên cũng hết sức khó khăn tại các dự án Sông Đà - Ngọc vùng (2,3 tỷ/18 tỷ); dự án 12 ha Đà Nẵng (0,2 tỷ/5 tỷ), dự án khách sạn Sông Đà – Hạ Long (0,3 tỷ/7 tỷ). Việc xúc tiến cơ hội đầu tư các dự án mới cũng không thuận lợi; dự án Gạch nhẹ phải tạm giãn tiến độ đầu tư.

II. NHỮNG CÁI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN LÝ VÀ KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

- Công ty đã xây dựng được các quy trình quản lý chất lượng, quản lý điều hành khoa học và hiệu quả. Đội ngũ cán bộ nhân viên của Công ty đã từng bước trưởng thành và không ngừng lớn mạnh.
- Qua 12 năm trưởng thành và phát triển, Công ty SUDICO đã tạo được vị thế trên thị trường, được các đối tác và các cơ quan quản lý đánh giá là nhà đầu tư có năng lực, uy tín; các sản phẩm nhà ở, khu đô thị của SUDICO được khách hàng ưa chuộng và đặt niềm tin.
- Công ty đã tích lũy được nguồn lực tài chính đủ mạnh để tái đầu tư, hợp tác kinh doanh với các đối tác chiến lược và phát triển các dự án mới với quy mô ngày càng lớn.
- Hiện nay Công ty đang làm Chủ đầu tư rất nhiều dự án, trong đó có những dự án lớn và có tiềm năng, hứa hẹn mang lại hiệu quả đầu tư cao như: dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh và phân 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 của Công ty, tạo điều kiện cho Công ty phát triển bền vững trong 5-10 năm tới.

- Xây dựng chiến lược phát triển của Tổ hợp SUDICO theo mô hình Tổng Công ty, để làm cơ sở cho việc xây dựng Tổng Công ty phát triển thành một TCT mạnh, đa dạng hóa ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh, lấy hiệu quả kinh tế làm động lực để phát triển TCT bền vững.
- Đầu tư phát triển mở rộng thị trường tại các thành phố lớn và các địa phương đã thiết lập được quan hệ; tăng cường mở rộng các hình thức hợp tác liên doanh, liên kết với các đơn vị có tiềm lực tài chính.
- Nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty trong việc xúc tiến tìm kiếm các dự án, đẩy mạnh công tác tiếp thị, bán hàng và không ngừng nâng cao chất lượng thực hiện dịch vụ tại các khu đô thị mới nhằm xây dựng và phát triển thương hiệu Sông Đà - Đô thị.
- Tuyển chọn và hợp tác với các đối tác tư vấn có kinh nghiệm để đầu tư dự án có hiệu quả.
- Hoàn tất công tác đổi mới doanh nghiệp tạo điều kiện phát triển hoạt động SXKD cho Công ty mẹ và các Công ty con, Công ty liên kết.
- Kiện toàn bộ máy quản lý, tuyển dụng và đào tạo đội ngũ CBCNV có năng lực, trình độ đáp ứng yêu cầu SXKD của Công ty trong giai đoạn mới và xu hướng hội nhập quốc tế.
- Không ngừng nâng cao thu nhập cho CBCNV trong Công ty, đảm bảo việc làm và đảm bảo các chính sách đãi ngộ cho người lao động.

III. GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN

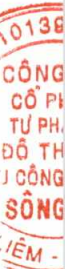
1. Lưu ý của Công ty Kiểm toán – Công ty TNHH Ernst & Young - về cơ sở hoạt động liên tục của Công ty và các Công ty con:

“...Các thông tin trên và các thông tin khác như được trình bày tại thuyết minh 2.3 cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ đáng kể về khả năng tiếp tục hoạt động liên tục của công ty. Tuy nhiên, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc của Công ty đã có kế hoạch tài chính để Công ty có khả năng xử lý và thanh toán các khoản nợ đến hạn trả và tiếp tục hoạt động trong năm tài chính tiếp theo mà không gặp trở ngại nào.”

2. Giải trình của SUDICO:

Về khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn trả và tiếp tục hoạt động trong năm tài chính tiếp theo mà không gặp trở ngại nào.

- Hiện tại Công ty SUDICO đang có lượng tài sản rất lớn là các bất động sản đã đủ điều kiện kinh doanh tại các dự án:
 - + Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh và phần mở rộng (tổng diện tích 233ha, trong đó diện tích đất thương phẩm là 107ha);
 - + Dự án khu nhà ở Văn La - Văn Khê (12ha);
 - + Dự án Khách sạn Sông Đà - Hạ Long;
 - + Dự án Khu dân cư Long Tân - Nhơn Trạch - Đồng Nai (65ha);



- + Các dự án đang trong quá trình đầu tư: dự án khu đô thị mới Tiến Xuân (1.115ha), dự án Hòa Hải - Đà Nẵng (12ha), dự án Khu du lịch sinh thái Sông Đà Ngọc Vòng (39ha). .v..v.

Các dự án này đều thực hiện đầu tư từ năm 2003, 2004 nên có chi phí giá thành thấp. SUDICO có thể hoàn toàn chủ động kinh doanh với các mức giá khác nhau mà vẫn luôn đảm bảo lợi nhuận cho Công ty do các tài sản này đều có giá trị lớn mang tính thanh khoản tốt. Cụ thể, chỉ tính riêng tại dự án khu đô thị mới Nam An Khánh: Công ty còn 58 ha đất thương phẩm, nếu tạm tính giá thị trường hiện tại khoảng 21,5trđ/m² thì giá trị tài sản của SUDICO tại dự án Nam An Khánh vào khoảng 12.470 tỷ Đồng.

Như vậy, với nguồn tài sản hiện có của SUDICO sẽ đảm bảo thanh toán các khoản nợ và bù đắp đủ các khoản lỗ lũy kế trong năm 2012 đồng thời đảm bảo lợi nhuận dương cho các năm tiếp theo.

- Để đảm bảo hoàn thành kế hoạch doanh thu và lợi nhuận cũng như dòng tiền để trả nợ trong năm 2013, SUDICO đã có phương án kinh doanh một phần diện tích đất kinh doanh thuộc dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh (Hội đồng quản trị công ty cũng đã có nghị quyết về việc triển khai kinh doanh từ 7ha đến 8ha đất thương phẩm trong năm 2013 với giá trị khoảng 1.500 tỷ Đồng). Đồng thời Công ty sẽ tiến hành thu hồi 220 tỷ Đồng công nợ đối với phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho các nhà đầu tư thứ phát đã phát sinh trong các năm trước.

Thực tế hiện tại chỉ trong mấy ngày cuối tháng 3/2013, SUDICO đã bắt đầu thực hiện triển khai kinh doanh đợt 1 tại dự án KĐT Nam An Khánh và đã có khoản lợi nhuận dự kiến từ 10 tỷ Đồng – 20 tỷ Đồng.

Bên cạnh đó Công ty cũng đang tiến hành thoái vốn tại một số dự án hiệu quả thấp để đảm bảo dòng tiền trong các năm tiếp theo (trong tháng 3/2013 đã thoái vốn và thu hồi được 25 tỷ Đồng góp vốn tại dự án Cactus Cam Ranh - Khánh Hòa).

- Bên cạnh các nhà đầu tư cá nhân, SUDICO cũng đã và đang đàm phán với một số đối tác chiến lược có tiềm lực tài chính mạnh và sẵn sàng hợp tác góp vốn hoặc nhận chuyển nhượng dự án. Trong thời gian tới, SUDICO sẽ đẩy nhanh quá trình đàm phán này để hợp tác hoặc chuyển nhượng một phần các Dự án cho các đối tác trên.

Với những kế hoạch và các giải pháp cụ thể đã thực hiện trong năm 2012 và tiếp tục thực hiện trong năm 2013, SUDICO hoàn toàn đảm bảo khả năng thanh toán cũng như có lợi nhuận trong năm 2013 và các năm tiếp theo, đủ bù đắp cho các khoản lỗ lũy kế tại thời điểm 31/12/2012.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**I. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA SUDICO****Kết quả thực hiện một số chỉ tiêu SXKD chủ yếu trong năm 2012:**

Trong bối cảnh nền kinh tế thế giới tiếp tục khủng hoảng, sự diễn biến phức tạp của nền kinh tế trong nước, chi phí vốn, lãi suất vay tiếp tục ở mức cao; Hội đồng Quản trị sau khi được bầu đã quyết liệt chỉ đạo, sát cánh với Ban Điều hành trong việc triển khai Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012, xin được báo cáo về kết quả một số chỉ tiêu SXKD chủ yếu trong năm 2012, như sau:

1. Về SUDICO (Công ty mẹ):

- Tổng giá trị đầu tư: 195.255 triệu đồng (thực hiện)/719.671 triệu đồng (kế hoạch) tương đương 27,1%/kế hoạch năm.
- Tổng giá trị đầu tư dự án: 195.255 triệu đồng (thực hiện)/703.308 triệu đồng (kế hoạch) tương đương 27,8%/kế hoạch năm.
- Tổng giá trị SXKD: 307.742 triệu đồng (thực hiện)/1.018.123 triệu đồng (kế hoạch) tương đương 30,2%/kế hoạch năm.
- Tổng doanh thu: 45.053 triệu đồng (thực hiện)/768.000 triệu đồng (kế hoạch) tương đương 6%/kế hoạch năm.
- Tổng Lợi nhuận trước thuế: (-302.470 triệu đồng thực hiện)/(206.000 triệu đồng kế hoạch).

2. Về Công ty con, Công ty liên kết:

- Tổng giá trị đầu tư: 58.608 triệu đồng (thực hiện)/172.239 triệu đồng (kế hoạch) tương đương 34,0%/kế hoạch năm.
- Tổng giá trị đầu tư dự án: 58.608 triệu đồng (thực hiện)/172.239 triệu đồng (kế hoạch) tương đương 34,0%/kế hoạch năm.
- Tổng giá trị SXKD: 150.871 triệu đồng (thực hiện)/227.383 triệu đồng (kế hoạch) tương đương 66,4%/kế hoạch năm.

3. Nguyên nhân không đạt chỉ tiêu SXKD kế hoạch:

Hội đồng Quản trị đã làm việc, nghe giải trình về thực hiện kết quả SXKD năm 2012 của Ban Điều hành (Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc SUDICO); qua đó phân tích, xác định các nguyên nhân chính ảnh hưởng đến việc không đạt chỉ tiêu SXKD năm 2012, cụ thể:

- **Công tác đầu tư:**

- Nguyên nhân chủ yếu được xác định là do:

(i) Thiếu hụt nguồn vốn đầu tư: do tín dụng đầu tư bất động sản vẫn tiếp tục bị thắt chặt;



(ii) Vương mắc về thủ tục chấp thuận tiếp tục triển khai dự án Nam An Khánh.

(iii) Các dự án nhà ở tại Nam An Khánh chỉ thực sự bắt đầu trong 6 tháng cuối năm.

(iiii) Việc đầu tư tài chính vào Công ty Cổ phần Tư vấn SUDICO (4,56 tỷ) cũng chưa triển khai do chưa bố trí được vốn.

▪ **Công tác giải phóng mặt bằng:**

Công tác đền bù GPMB tuy được tháo gỡ một phần thủ tục (đối với di chuyển Nghĩa trang An Khánh) song vẫn tiếp tục gặp khó khăn tại các phần còn lại liên quan đến thủ tục với Chính quyền, phản ứng tiêu cực của người dân thuộc khu vực giải phóng mặt bằng, công tác cân đối, bố trí nguồn vốn thực hiện.

▪ **Công tác kinh doanh – quản lý dịch vụ đô thị:**

- Việc triển khai huy động vốn theo hình thức Hợp đồng hợp tác đầu tư/góp vốn tại dự án Nam An Khánh có tổng giá trị 1.200 tỷ đồng và dự án Văn La – Văn Khê gặp nhiều khó khăn do giá bất động sản và niềm tin của Nhà đầu tư chưa được hồi phục. Kết thúc năm 2012, Tổng doanh thu toàn Tổ hợp đạt 6,7% (58,864 tỷ/883,483 tỷ); trong đó, Công ty mẹ đóng góp 77% (45,053 tỷ) thông qua *kinh doanh bán nhà (tầng 2 CT1): 16,257 tỷ; doanh thu dịch vụ mà chủ yếu là cho thuê kios, cho thuê văn phòng: 19,549 tỷ; và doanh thu từ lãi tiền gửi, tiền cho vay, thu cổ tức...: 8,893 tỷ.*

- Công tác kinh doanh dịch vụ khu đô thị tiếp tục gặp khó khăn về thỏa thuận mức phí đóng góp; giá cho thuê các kiosk có xu hướng giảm theo thị trường; khó khăn trong công tác bàn giao cho Tổ dân cư và Chính quyền địa phương.

▪ **Công tác tài chính:**

- Đã hoàn thành việc ký kết, giải ngân hợp đồng tín dụng trị giá 1.030 tỷ đồng với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam và Ngân hàng TMCP Việt Á; tuy nhiên, nguồn vốn này mới chỉ đáp ứng một phần vốn liên quan hoạt động đầu tư năm 2012 và thanh toán công nợ nghĩa vụ tài chính phát sinh trước đây của SUDICO.

- Công tác thu hồi vốn hợp tác đầu tư đã góp tại Dự án khu nhà ở SPM - Phường Trường Lưu, Quận 9, T.p Hồ Chí Minh (168 tỷ); dự án Cam Ranh Castus Khánh Hòa (24 tỷ) không đạt mục tiêu đề ra do các đối tác không có khả năng thu xếp.

- Trong điều kiện kinh doanh gặp khó khăn, hoạt động đầu tư lại bị sức ép lớn về chi phí lãi vay trong khi một số dự án chưa có điều kiện phát triển (dự án Hòa Hải Đà Nẵng...), chi phí cho hoạt động của SUDICO vẫn phải duy trì (mặc dù đã tiết giảm tối đa); việc trích lập dự phòng theo quy định với dự án Hòa Hải Đà Nẵng đã ảnh hưởng trực tiếp lên chỉ tiêu lợi nhuận của SUDICO.

▪ **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.

▪ **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.

▪ **Hoạt động của các công ty con, công ty liên kết:**

Trong khó khăn chung, hoạt động của các Công ty con, Công ty liên kết cũng hết sức khó khăn trong việc triển khai kế hoạch SXKD năm 2012 tại Đơn vị; việc khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn vay mới đã ảnh hưởng đến hoạt động của Đơn vị trong việc tìm kiếm cơ hội, xúc tiến đầu tư các dự án mới; dự án Gạch nhẹ đã phải tạm giãn tiến độ đầu tư.

Các nguyên nhân chính nêu trên đã ảnh hưởng đến việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2012 trong đó đặc biệt quan trọng là chỉ tiêu lợi nhuận của Công ty mẹ, Công ty con, Công ty liên kết.

Kết quả lợi nhuận đến hết năm 2012:

- Tổng lợi nhuận trước thuế của Tổ hợp SUDICO: (-303.476 triệu đồng thực hiện/212.926 triệu đồng kế hoạch).

Trong đó:

Tổng lợi nhuận trước thuế của Công ty mẹ: (-302.470 triệu đồng thực hiện/206.000 triệu đồng kế hoạch).

II. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Công ty đã hoạt động và điều hành theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty dưới sự giám sát chặt chẽ của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát. Mặt khác Ban Tổng giám đốc cũng đã có những cố gắng nỗ lực để hoàn thiện bộ máy tổ chức,

cơ cấu lại các danh mục đầu tư tài chính, làm việc với các tổ chức tín dụng để cơ cấu lại các khoản nợ của Công ty...

III. CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trên cơ sở nhận định những khó khăn trong năm 2013 ảnh hưởng đến hoạt động SXKD của SUDICO như nền kinh tế thế giới chưa có dấu hiệu khởi sắc, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục được Chính phủ điều hành bởi chính sách tài chính - tiền tệ thận trọng, chi phí vốn vay tiếp tục ở mức cao, nguồn tiền cung cho triển khai các dự án Bất động sản chưa rõ ràng, năng lực thanh toán trực tiếp không qua vốn vay của Nhà đầu tư, người mua nhà thấp...đồng thời trên cơ sở xác định những yếu tố nội tại tạo năng lực của SUDICO trong tương quan so sánh với các doanh nghiệp BĐS khác như có được sự đồng thuận, tin tưởng của Đại hội đồng cổ đông, sự đồng thuận cùng quan điểm tập trung phát triển SUDICO của các Thành viên Hội đồng Quản trị, những nhân tố về năng lực đội ngũ cán bộ điều hành về kinh nghiệm, về tri thức, về cái tâm hướng tới tầm nhìn vì cái chung là sự đi lên, sự phát triển của SUDICO, Hội đồng Quản trị xác định định hướng kế hoạch hoạt động trong năm 2013, cụ thể:

1. Về công tác tổ chức, xây dựng thể chế:

- Tiếp tục chỉ đạo thực hiện công tác tinh giản bộ máy Tổ hợp SUDICO;
- Tiếp tục công tác rà soát, chỉnh sửa, ban hành mới quy định, quy trình, quy chế tác nghiệp nhằm đảm bảo tính chính danh, tính tuân thủ, tính phân quyền chủ động trong công việc với từng chức danh quản lý trong Bộ máy điều hành trên nguyên tắc quyền đi kèm trách nhiệm, nghĩa vụ rõ ràng; đồng thời nghiên cứu, xây dựng cơ chế về động lực vật chất, tinh thần để người lao động yên tâm công tác, phát huy năng lực, sở trường đóng góp công sức cho sự phát triển đi lên của Tổ hợp SUDICO nói chung, SUDICO nói riêng.
- Hoàn thiện cơ chế báo cáo nhằm đảm bảo thông tin thông suốt giữa khâu Quản trị và khâu Điều hành.

2. Về quan điểm kinh doanh:

- Tập trung mọi nguồn lực về vốn chủ sở hữu, vốn vay cho việc thực hiện các dự án có thể mang lại doanh thu ngay sau khi kết thúc giai đoạn đầu tư - kiên quyết không đầu tư dàn trải, đọng vốn vào những dự án chưa đủ điều kiện kinh doanh sau giai đoạn đầu tư vốn.
- Quan hệ, giữ uy tín với các Ngân hàng, Định chế tài chính đang, sẽ quan hệ; chủ động làm việc, đề xuất các phương án về gia tăng hạn mức vay vốn để đầu tư dự án trong năm 2013, đồng thời thực hiện phương án huy động vốn gián tiếp cho triển khai bán sản phẩm

dự án thông qua nghiệp vụ Ngân hàng, Định chế tài chính ký Thỏa thuận hợp tác với SUDICO trong việc cấp tín dụng cho người mua.

- Xem xét, tính toán, thực hiện chuyển nhượng dự án do SUDICO làm chủ đầu tư nếu thấy cần thiết nhằm giảm áp lực công nợ, chi phí lãi vay.

3. Về chỉ đạo triển khai Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông:

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013, căn cứ tình hình thực tế diễn biến môi trường kinh tế vĩ mô trong nước, thực trạng Tổ hợp SUDICO - Hội đồng Quản trị sẽ tiến hành triển khai Nghị quyết Đại hội, thực hiện các chỉ đạo của Hội đồng Quản trị với Ban Điều hành, Người đại diện phần vốn SUDICO tại các doanh nghiệp, các đơn vị trong Tổ hợp SUDICO - cụ thể hóa bằng các Nghị quyết, các Quyết định chi tiết về từng mảng công tác gồm:

- Đầu tư dự án, đầu tư tài chính;
- Giải phóng mặt bằng;
- Kinh doanh - quản lý dịch vụ đô thị;
- Tài chính - kế toán;
- Hoạt động của Công ty con, Công ty liên kết;
- Hoạt động của Người đại diện vốn của SUDICO tại các Công ty.

4. Mục tiêu:

Từ năm 2013, hoàn thành các nội dung Nghị quyết Đại hội; đạt, vượt mục tiêu Kế hoạch SXKD do Đại hội đồng cổ đông thông qua. Hội đồng Quản trị xác định đây là áp lực về sự tin tưởng của Đại hội đồng thời là trách nhiệm, nghĩa vụ của từng Thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc SUDICO cũng như toàn thể các cán bộ quản lý trong Tổ hợp SUDICO nói riêng; các đơn vị trong Tổ hợp SUDICO, nói chung.



QUẢN TRỊ CÔNG TY**I. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ****1. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị (*):**

STT	Họ và tên	Chức danh	Tỷ lệ sở hữu/ được ủy quyền	Ghi chú
1	Hồ Sỹ Hùng	Chủ tịch HĐQT	16,60%	
2	Đỗ Văn Bình	Phó chủ tịch HĐQT	15,80%	
3	Vũ Hồng Sự	Thành viên HĐQT	0,525%	
4	Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT	0,06%	
5	Phạm Văn Viết	Thành viên HĐQT	10 %	

Ghi chú:

Ngày 30/6/2012 Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012 của Công ty đã bầu 05 Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2012-2017.

Không có thành viên Hội đồng quản trị nào của SUDICO tham gia Hội đồng quản trị quá 05 Công ty trong cùng một thời điểm.

2. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

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

3. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

- Hội đồng quản trị họp định kỳ (ít nhất mỗi quý 1 lần) và tổ chức một số buổi họp đột xuất khác theo yêu cầu của công tác SXKD để kiểm điểm thực hiện các nhiệm vụ của kỳ trước, thông qua chủ trương và chỉ đạo sát sao việc thực hiện các mục tiêu sản xuất kinh doanh của Công ty, đưa ra hướng giải quyết các vấn đề phát sinh, thông qua các chương trình hoạt động, ban hành các nghị quyết, quyết định... kịp thời cho công tác chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong năm HĐQT đã tổ chức 22 cuộc họp và ban hành 74 Nghị quyết phục vụ cho công tác điều hành Sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Các nghị quyết của Hội đồng quản trị được xây dựng trên nguyên tắc tập thể đảm bảo tính khách quan và tập trung trí tuệ của các thành viên Hội đồng quản trị (các Nghị quyết đều được 5/5 thành viên HĐQT thông qua);
- Hội đồng quản trị đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ quy định tại Điều lệ của Công ty và quy chế hoạt động của HĐQT;
- Thực hiện tốt việc sửa đổi bổ sung, hoàn thiện quy chế, quy định cũ đã ban hành theo đúng quy định của pháp luật để phù hợp với tình hình thực tế của đơn vị;

Trong năm 2012, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết, Quyết định phù hợp với các 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 2012, 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.

II. BAN KIỂM SOÁT

1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát (*):

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

(*): Ngày 30/6/2012 đã diễn ra Đại hội đồng Cổ đông thường niên của Công ty. Đại hội đã bầu 05 thành viên Hội đồng quản trị và 03 thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2012 - 2017.

2. Hoạt động của Ban kiểm soát:

Năm 2012, Ban kiểm soát đã tiến hành triển khai hoạt động theo đúng chức năng, nhiệm vụ được quy định tại luật doanh nghiệp, điều lệ Công ty, quy chế tổ chức và hoạt động của ban. Ban kiểm soát đã lập kế hoạch, xây dựng chương trình công tác và phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên; triển khai kiểm tra, giám sát thường xuyên mọi hoạt động của công ty; định kỳ tiến hành kiểm tra trực tiếp, cụ thể:

- Trên cơ sở thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh của công ty do Hội đồng quản trị (HĐQT), Tổng giám đốc, các phòng chức năng của công ty cung cấp, các thành viên Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc như kiểm tra, rà soát lại các quy chế, quy định quản lý nội bộ đã ban hành; Kiểm tra các tờ trình của Tổng giám đốc, Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.
- Tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, có ý kiến chất vấn HĐQT, Tổng giám đốc các vấn đề mà ban kiểm soát quan tâm.
- Hàng quý thực hiện thẩm định báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT, báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Tổng giám đốc; báo cáo tài chính, báo cáo quản trị của Công ty.



- Thẩm định báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT, điều hành của Tổng giám đốc, báo cáo tình hình kinh doanh và báo cáo tài chính cả năm 2012 của Công ty; báo cáo kiểm toán của Công ty kiểm toán Ernst&Young Việt Nam.
- Trong năm 2012, Ban kiểm soát đã tổ chức họp hàng quý để kiểm điểm tình hình hoạt động của ban và triển khai các công việc theo chức năng, nhiệm vụ và kế hoạch đã đề ra, thông qua các vấn đề đã kiểm tra, xem xét để thống nhất nhận xét các vấn đề đã kiểm tra.

III. THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN CHI PHÍ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT NĂM 2012 VÀ DỰ TOÁN NĂM 2013

1. Quyết toán thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2012

- a. Dự toán năm 2012: **720.000.000 đồng.**
- b. Tổng chi trả năm 2012: **360.000.000 đồng.**

Trong đó:

- Thù lao Hội đồng quản trị: 252.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi hai triệu đồng chẵn./.).
- Thù lao Ban kiểm soát: 108.000.000 đồng (Một trăm linh tám triệu đồng chẵn./.).

2. Dự toán thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2013 :

- Khi tỷ lệ hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty $\geq 100\%$ kế hoạch (một số chỉ tiêu chủ yếu: Giá trị sản xuất kinh doanh, doanh thu, lợi nhuận), mức thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát như sau:

TT	Chức danh	Số lượng	Số tháng	Mức thù lao/tháng (đồng)	Tổng số tiền thù lao năm 2013 (đồng)
1	Chủ tịch HĐQT	1	12	10.000.000	120.000.000
2	Thành viên HĐQT	4	12	8.000.000	384.000.000
3	Trưởng ban kiểm soát	1	12	8.000.000	96.000.000
4	Thành viên Ban kiểm soát	2	12	5.000.000	120.000.000
	Tổng cộng				720.000.000

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2012

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2012 đã kiểm toán, ý kiến kiểm toán và phiên bản online Báo cáo thường niên năm 2012 của SUDICO đã được đăng tải trên website: www.sudicosd.com

Trên đây là toàn văn Báo cáo thường niên năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà.

 TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch



Hồ Sỹ Hùng

