

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

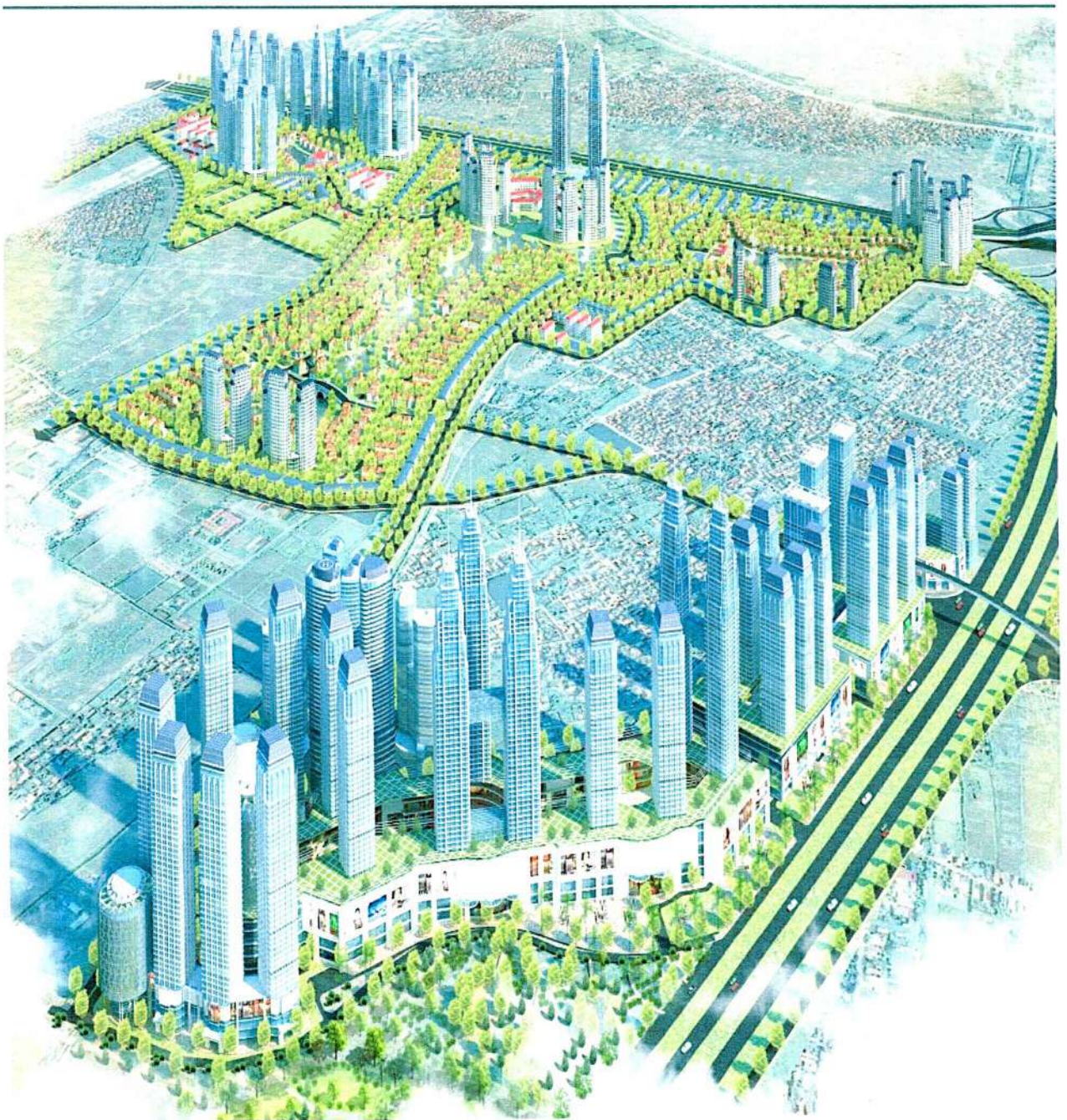
Địa chỉ: Ô đất TT2, Khu Đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức,
Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.37684504/7684505/7684506

Website: sudicosd.com.vn

Email: info@sudicosd.com

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023



Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023
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 hai (12) 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 12 ngày 23/02/2024.

(tại thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thay đổi xong Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp lần thứ 12 ngày 23/02/2024).

- Vốn điều lệ: **1.148.555.400.000 đồng**

- Vốn đầu tư chủ sở hữu Báo cáo tài chính hợp nhất (tại ngày 31/12/2023): 2.761.586.575.771 đồng.

- Địa chỉ: Toà nhà SUDICO, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội *(tại thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã chuyển trụ sở về Ô đất TT2, Khu Đô thị mới Nam An Khánh, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội).*

- Số điện thoại: 0243 7684504/7684505/7684506

- Website: www.sudicosd.com.vn

- Mã cổ phiếu: SJS, được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TPHCM (HOSE)



2. Lịch sử phát triển

Ngày 20 tháng 9 năm 2001	- Thành lập Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà, thành viên của Tổng Công ty Sông Đà.
Năm 2003	- Chuyển đổi thành Công ty Cổ phần.
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

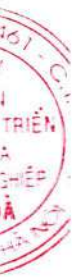
3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

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.

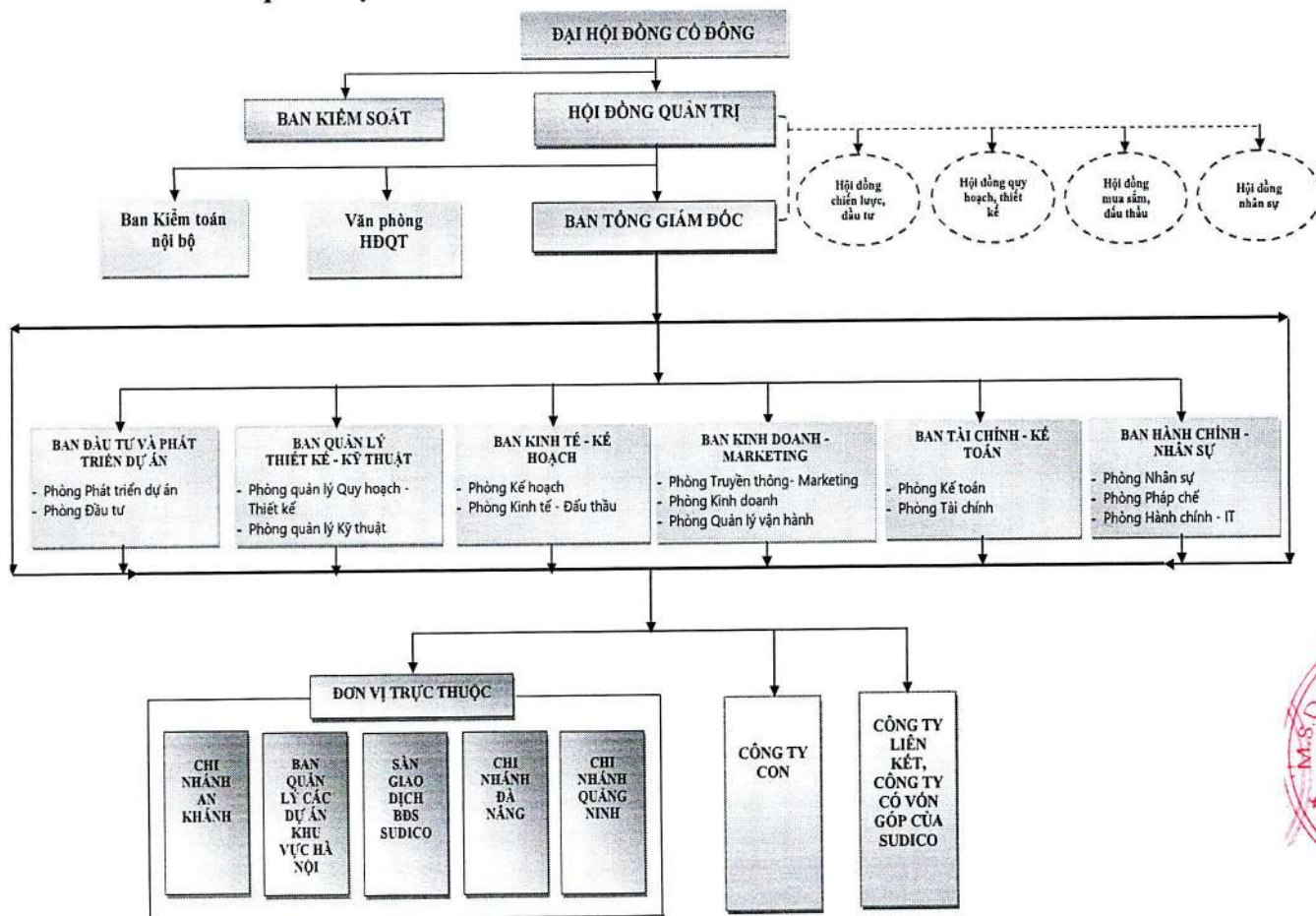
3.2 Địa bàn kinh doanh

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



4.2 Cơ cấu bộ máy quản lý

- Hội đồng quản trị : 05 người
- Ban kiểm soát : 03 người
- Ban Tổng giám đốc : 06 người
- Các phòng, ban chức năng Công ty : 08 phòng, ban

* **Hội đồng quản trị**

1. Ông Đỗ Văn Bình : Chủ tịch Hội đồng quản trị
2. Ông Phương Xuân Thụy : 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 Bùi Quang Bách : Thành viên Hội đồng quản trị

Trong năm 2023, tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 16/03/2023, Đại hội đã bầu bổ sung ông Phương Xuân Thụy và ông Bùi Quang Bách làm thành viên Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ 2020-2025 thay ông Dương Phú Nam và ông Nguyễn Hải Dương do có đơn từ nhiệm.

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị Công ty và tỷ lệ nắm giữ cổ phần trên vốn điều lệ đến ngày 31/12/2023

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	Phương Xuân Thụy	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	Bùi Quang Bách	Thành viên HĐQT	0	0%

*** Ban Kiểm soát**

- Bà Lê Thị Thùy : Trưởng Ban kiểm soát
- Bà Trần Thị Thanh Huyền : Thành viên Ban kiểm soát
- Ông Nguyễn Ngọc Thắng : Thành viên Ban kiểm soát

Trong năm 2023 Ban kiểm soát công ty không có sự thay đổi nào

Danh sách thành viên Ban kiểm soát Công ty và tỷ lệ nắm giữ cổ phần trên vốn điều lệ đến ngày 31/12/2023

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, Giám đốc Tài chính & Kế toán trưởng**

- Ông Đỗ Trọng Quỳnh : Tổng giám đốc công ty
- Ông Trần Oanh : Phó Tổng giám đốc
- Ông Nguyễn Trần Dũng : Phó Tổng giám đốc
- Ông Nguyễn Công Chính : Phó Tổng giám đốc
- Ông Nguyễn Đức Diện : Phó Tổng giám đốc
- Ông Trần Như Trung : Phó Tổng giám đốc
- Ông Nguyễn Hải Ninh : Giám đốc Tài chính
- Ông Trần Việt Dũng : Kế toán trưởng

4.3 Các Công ty con, Công ty liên kết:

T T	Tên công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp vốn	Lĩnh vực KD chính
A	Công ty con				
1	Công ty TNHH MTV SUDICO Tiên 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 Mễ Trì, Nam Từ Liêm, TP Hà Nội	30.000.000.000	51%	Sản xuất gạch nhẹ không nung
5	CTCP SUDICO 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
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	Công ty liên doanh, liên kết				
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

Ghi chú: (*) Công ty hiện nay đã tạm ngừng 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, uy tín tại Việt Nam và Quốc tế với 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 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, văn hóa khu vực.

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, kinh tế xã hội vẫn còn bất ổn; lạm phát, lãi suất còn cao, tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản. Các Luật liên quan đến đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản đã được Quốc hội thông qua, nhưng đến 01/01/2025 mới có hiệu lực thi hành, nên có độ trễ trong việc thủ tục đầu tư dự án; Tác pháp lý tắc vốn, sức cầu còn yếu, đà tăng trưởng bất động sản còn chậm.

- 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; xây dựng chính sách bán hàng hấp dẫn.
- ✓ Tái cấu trúc Sản phẩm tại các dự án; nghiên cứu và phát triển sản phẩm phù hợp nhu cầu thị trường.
- ✓ Lập kế hoạch hợp tác, chuyển nhượng dự án.

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) 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:
 - ✓ Tiếp tục thực hiện tái cấu trúc tổ chức, bố trí sắp xếp nhân sự phù hợp.
 - ✓ Xây dựng kế hoạch đào tạo và phát triển nhân sự.
 - ✓ Tiếp tục 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 nhân viên.

6.2 Nhân tố rủi ro từ môi trường bên ngoài SUDICO

- Thị trường bất động sản chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố, cũng như các vấn đề phát triển kinh tế vĩ mô, các chính sách của cơ quan quản lý nhà nước. 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.
 - ✓ Tái cấu trúc hoạt động, quản trị Công ty; 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 2023 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 kéo dài, đã tác động tiêu cực đến kinh tế của các quốc gia trên thế giới. Kinh tế trong nước bị chững lại do tác động mạnh của các cơn gió ngược tới nền kinh tế vào cuối năm 2022 và trong nửa đầu năm 2023. Căng thẳng tài chính tại các Doanh nghiệp bất động sản xuất hiện vì các điều kiện cho vay thắt chặt, những rào cản pháp lý và doanh số bán hàng chậm lại, trong khi thị trường trái phiếu Doanh nghiệp đóng băng, nền kinh tế tiếp tục bị tác động do nhu cầu bên ngoài sụt giảm kể từ cuối năm 2022. 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 2023, cụ thể như sau:

79461
CÔNG TY
HỖN
HỢP PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP
SÔNG ĐÀ
HÀ NỘI

ĐVT: Tỷ đồng

T T	Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2022		Thực hiện Năm 2023		Tỷ lệ (%) so với năm trước	
		Tổ hợp	Công ty Mẹ	Tổ hợp	Công ty Mẹ	Tổ hợp	Công ty Mẹ
1	Tổng giá SXKD	610	558	515	480	- 16%	- 14%
2	Tổng giá trị đầu tư	136	116	1.053	986	+ 674 %	+ 750%
3	Tổng Doanh thu	572	511	536	431	- 6%	-16%
4	Lợi nhuận trước thuế	176	172	253	252	+ 44%	+47%

- Về chỉ tiêu Giá trị SXKD trong năm 2023 thực hiện của Toàn tổ hợp và Công ty mẹ đều giảm so với năm 2022: Trong đó, Tổ hợp giảm 95 tỷ đồng (tương ứng giảm 16%), Công ty mẹ giảm 78 tỷ đồng (tương ứng giảm 14%).
- Về chỉ tiêu Tổng Doanh thu trong năm 2023 thực hiện của Toàn Tổ hợp và Công ty mẹ giảm so với năm 2022: Trong đó, Tổ hợp giảm 36 tỷ đồng, tương ứng giảm 6%, Công ty mẹ giảm 80 tỷ đồng, tương ứng giảm 16%.
- Về chỉ tiêu Giá trị đầu tư năm 2023 thực hiện của Toàn tổ hợp và Công ty mẹ tăng so với năm 2022: Trong đó, Tổ hợp là 917 tỷ đồng (tương ứng tăng 674 %), Công ty mẹ tăng 870 tỷ đồng (tương ứng tăng 750%).
- Về chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế trong năm 2023 thực hiện của Tổ hợp và Công ty mẹ tăng so với năm 2022: Trong đó, Tổ hợp tăng 77 tỷ đồng (tương ứng tăng 44%), Công ty mẹ tăng 80 tỷ đồng (tương ứng tăng 47%) trong đó có khoản 50 tỷ đồng lợi nhuận phát sinh từ khoản thoái vốn tại công ty liên kết.

2. Tổ chức và nhân sự

2.1 Danh sách Ban Tổng giám đốc & Kế toán trưởng

2.1.1 Ông Đỗ Trọng Quỳnh - Tổng giám đốc Công ty

- Ngày bổ nhiệm nhiệm kỳ : 08/6/2023
- Thời gian làm Tổng giám đốc: 6 tháng
- Tuổi: 61
- Học vấn: Kỹ sư xây dựng dân dụng, Thạc sỹ QTKD

* Kinh nghiệm làm việc:

- Từ 06/2023 -:- Nay: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà.
- Từ 5/2022 -:- 12/2022: Ủy viên thường vụ Đảng ủy, Phó chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Xây dựng VINA2.

- Từ 10/2021 -:- 4/2022: Ủy viên thường vụ Đảng ủy Tổng công ty Vinaconex; Ủy viên thường vụ Đảng ủy, Phó chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Xây dựng VINA2.
 - Từ 04/2020 -:- 09/2021: Ủy viên thường vụ Đảng ủy Tổng công ty Vinaconex; Ủy viên thường vụ Đảng ủy; Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Xây dựng VINA2.
 - Từ 10/2019 -:- 03/2020: Ủy viên thường vụ Đảng ủy Tổng công ty Vinaconex; Ủy viên thường vụ Đảng ủy; Chủ tịch HĐQT Công ty CPXD số 2 – Vinaconex.
 - Từ 04/2018 -:- 09/2019: Ủy viên thường vụ Đảng ủy Tổng công ty Vinaconex; Thành viên HĐQT Công ty CPXD số 2 – Vinaconex.
 - Từ 13/12/2018 -:- 03/2019: Bí thư Đảng ủy Tổng công ty Vinaconex; Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CPXD số 2 - Vinaconex.
 - Từ 02/5/2018 -:- 12/12/2018: Bí thư Đảng ủy, Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Tổng công ty cổ phần Vinaconex; Thành viên HĐQT Công ty CPXD số 2 – Vinaconex.
 - Từ 08/5/2017 -:- 01/5/2018: Phó Bí thư Đảng ủy, Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Tổng công ty cổ phần Vinaconex; Thành viên HĐQT CTCP XD số 2 - Vinaconex.
 - Từ 06/8/2015 -:- 7/5/2017: Phó Bí thư Đảng ủy, Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc TCT cổ phần Vinaconex; Chủ tịch HĐQT Công ty CPXD số 2 - Vinaconex.
 - Từ 01/7/2015 -:- 05/8/2015: Ủy viên Ban thường vụ Đảng ủy, Thành viên HĐQT, Phó TGĐ TCT cổ phần Vinaconex; Chủ tịch HĐQT CTCP XD số 2 – Vinaconex.
 - Từ 27/8/2014 -:- 30/6/2015: Ủy viên Ban thường vụ Đảng ủy, Phó Tổng giám đốc Tổng công ty cổ phần Vinaconex; Chủ tịch HĐQT Công ty CPXD số 2 – Vinaconex.
 - Từ 28/03/2012 -:- 26/8/2014: Ủy viên thường vụ Đảng ủy Tổng công ty Vinaconex, Bí thư Đảng ủy; Chủ tịch HĐQT Công ty CPXD số 2 – Vinaconex.
 - Từ 7/8/2010 -:- 27/3/2012: Ủy viên thường vụ Đảng ủy Tổng công ty Vinaconex, Bí thư Đảng ủy, Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc Công ty CPXD số 2 - Vinaconex.
 - Từ 15/4/2010 -:- 6/8/2010: Bí thư Đảng ủy, Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc Công ty CPXD số 2 – Vinaconex.
 - Từ 6/2009 -:- 14/4/2010: Bí thư Đảng ủy, Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty CPXD số 2 – Vinaconex
 - Từ 11/3/2008 -:- 5/2009: Phó Bí thư Đảng ủy, Thành viên HĐQT, Giám đốc Công ty Cổ phần xây dựng số 2 – Vinaconex
 - Từ 28/12/2007-:- 10/3/2008: Tổng giám đốc CTCP ĐTPT ĐT Hà Nội - Vinaconex
 - Từ 04/2007 -:- 12/2007: Thành viên HĐQT, Phó giám đốc - Công ty Cổ phần xây dựng số 2 - Vinaconex
 - Từ 5/2000 -:- 3/2007: Phó giám đốc Công ty CPXD số 2 – Vinaconex
 - Từ 12/1995 -:- 4/2000: Đội trưởng Đội XD 208 - Công ty XD số 2 – Vinaconex.
 - Từ 4/1985 -:- 11/1995: Công tác tại Công ty Xây dựng nhà ở số 3 - Sở Xây dựng Hà Nội: Nhân viên Kế toán phòng Tài vụ, nhân viên Phòng Kinh doanh nhà.
- * **Các chức vụ khác hiện nay:** Ủy viên thường vụ Đảng ủy, Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư và Xây dựng VINA2.

2.1.2 Ông Nguyễn Trần Dũng - Phó Tổng giám đốc Công ty

- Ngày bổ nhiệm: 16/11/2018
- Thời gian làm Phó Tổng giám đốc: 05 năm 02 tháng
- Tuổi: 52
- Học vấn: Kỹ sư Xây dựng
- * **Kinh nghiệm làm việc:**
 - Từ 11/2018 -:- Nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
 - Từ 06/2012 -:- 11/2018: Giám đốc Chi nhánh An Khánh, Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
 - Từ 2008 -:- 05/2012: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần SUDICO An Khánh.
 - Từ 10/2006 -:- 2008: Phó giám đốc BQL các dự án Hà Tây - Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
 - Từ 2004 -:- 10/2006: Phó Ban Kinh tế - Kỹ thuật, Trưởng Ban QLKT các dự án Hà Tây - SUDICO.
 - Từ 2000 -:- 2004: Công tác tại Xí nghiệp 296, Công ty 319, Bộ quốc phòng, Chỉ huy trưởng công trường.
 - Từ 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:

2.1.3 Ông Trần Oanh – Phó Tổng giám đốc Công ty

- Ngày bổ nhiệm: 09/01/2023
- Thời gian làm Phó Tổng giám đốc: 12 tháng
- Tuổi: 46 tuổi
- * **Kinh nghiệm làm việc:**
 - Từ 01/2023 -:- Nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà.
 - Từ 5/2021 -:- 12/2022 : Tư vấn đầu tư phát triển dự án cho các Chủ đầu tư về lĩnh vực Bất động sản và Bất động sản Du lịch. Hỗ trợ Tập đoàn Nam Cường về thực hiện thủ tục pháp lý các dự án.
 - Từ 7/2015 -:- 4/2021: Phó Chủ tịch Tập đoàn Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội.
 - Từ 12/2009 -:- 6/2015: Tổng giám đốc Tập đoàn Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội.
 - Từ 12/2008 -:- 12/2009; Phó Tổng giám đốc thường trực Tập đoàn Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội.

- Từ 10/2006 -:- 12/2008: Trợ lý Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Trưởng BQL Quy hoạch Thiết kế, Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội.
- Từ 7/2003 -:- 9/2006: Phó giám đốc và Giám đốc Xí nghiệp Xây lắp 4 Công ty Cổ phần Kinh doanh Phát triển nhà Hà Nội.
- Từ 10/2000 -:- 6/2003: Cán bộ kỹ thuật, CTCP XD Tuổi trẻ Thủ Đô.
- * **Các chức vụ khác hiện nay:** Thành viên HĐQT Công ty CP SUDICO Hòa Bình

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: 05 năm 02 tháng
- Tuổi: 44
- Học vấn: Kỹ sư Xây dựng
- * **Kinh nghiệm làm việc:**
 - Từ 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 Tiên Xuân, Kiêm Giám đốc Chi nhánh Đà Nẵng từ tháng 7/2022.
 - Từ 11/2018 -:- 09/2019: Phó Tổng giám đốc SUDICO, Kiêm Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV SUDICO Tiên Xuân, Giám đốc BQL các DAĐT KVHN SUDICO.
 - Từ 07/2018 -:- 11/2018: Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV SUDICO Tiên 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.
 - Từ 08/2015 -:- 06/2018: Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV SUDICO Tiên Xuân.
 - Từ 01/2011 -:- 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.
 - Từ 10/2008 -:- 01/2011: Chuyên viên phòng QLKT, Phó trưởng phòng QLKT Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
 - Từ 04/2002 -:- 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 Tiên 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 Nguyễn Đức Diện - Phó Tổng giám đốc Công ty

- Bổ nhiệm ngày: 22/6/2021
- Thời gian làm Phó Tổng giám đốc: 2 năm 6 tháng
- Tuổi: 47
- 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, Giám đốc Chi nhánh tại Quảng Ninh từ tháng 12/2023.
- Từ 04/2021 -:- 06/2021: Cán bộ Văn phòng HĐQT Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KĐT Sông Đà.
- Từ 09/2020 -:- 05/2021: Giám đốc Ban Đầu tư CTCP Tập đoàn Nam Cường.
- Từ 03/2016 -:- 08/2020: Phó Tổng Giám đốc phụ trách Đầu tư Công ty Cổ phần Tập đoàn Flamingo.
- Từ 05/2015 -:- 02/2016: Giám đốc Công ty thiết bị thi công cơ giới - Công ty Cổ phần FECON.
- Từ 09/2012 -:- 04/2015: Trưởng Ban cung ứng - Công ty Cổ phần FECON.
- Từ 04/2010 -:- 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.
- Từ 06/2009 -:- 04/2010: Phó ban Thương mại - Hợp đồng Công ty Cổ phần Xơ sợi Đình Vũ – Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam.
- Từ 06/2008 -:- 05/2009: Cán bộ Ban quản lý các công trình Xây dựng phía Bắc - Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam.
- Từ 10/2007 -:- 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.
- Từ 08/1999 -:- 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:** Kiêm giám đốc Chi nhánh tại Quảng Ninh

2.1.6 Ông Trần Như Trung - Phó Tổng giám đốc Công ty

- Ngày bổ nhiệm: 13/10/2023
- Thời gian làm Phó Tổng giám đốc: 3 tháng
- Tuổi: 52

* **Kinh nghiệm làm việc:**

- Từ 2017-:- 2023: Công ty EDGE, Công ty MIK Group, CTCP Tập đoàn Nam Cường.
- Từ 2014 -:- 2017: Công ty Capital House

* **Các chức vụ khác hiện nay:**

2.1.7 Ông Nguyễn Hải Ninh - Giám đốc Tài chính

- Ngày bổ nhiệm: 12/06/2023
- Thời gian làm Giám đốc Tài chính: 6 tháng
- Tuổi: 50

* **Kinh nghiệm làm việc:**

- Từ 08/2023 -:- Nay: Giám đốc Tài chính, Kiêm Giám đốc Ban Tài chính - Kế toán Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà.
- Từ 06/2023 -:- 08/2023: Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà.
- Từ 02/2022 -:- 03/2023: Giám đốc Tài chính, Công ty Cổ phần Tập đoàn HDMON.
- Từ 6/2019 -:- 02/2022: Trưởng Ban Tài chính - Kế toán Công ty Cổ phần Tập Đoàn Nam Cường Hà Nội.
- Từ 01/2014 -:- 05/2019: Trưởng Ban Kế toán và Kiểm soát ngân sách, Công ty TNHH Đầu tư Phát triển sản xuất Hạ Long (BIM Group)
- Từ 09/2009 -:- 12/2013: Phó giám đốc Ban Tài chính và Kiểm soát ngân sách Kiêm Kế toán trưởng Công ty TNHH Tập Đoàn Betexco.
- Từ 04/2009 -:- 08/2009: Phó Trưởng BKS Công ty TNHH Tập Đoàn Bitexco.
- Từ 01/2001 -:- 01/2009: Audit Manager, Công ty Kiểm toán Deloitte Việt Nam.
- Từ 08/1998 -:- 08/2001: Kiểm toán viên, Công ty Kiểm toán Deloitte Việt Nam.
- Từ 0/1996-:-7/1998: Trợ lý kiểm toán viên, Công ty Kiểm toán Deloitte Việt Nam.

* **Các chức vụ khác hiện nay:**

2.1.8 Ông Trần Việt Dũng - Kế toán trưởng Công ty

- Ngày bổ nhiệm: 02/11/2012
- Thời gian làm Kế toán trưởng: 11 năm 2 tháng
- Tuổi: 42
- Học vấn: Thạc sỹ QTKD, Cử nhân kinh tế

* **Kinh nghiệm làm việc:**

- Từ 08/2023 -:- Nay: Kế toán trưởng, Kiêm Phó giám đốc Ban Tài chính - Kế toán CTCP ĐTPPT Đô thị và KCN Sông Đà.
- Từ 11/2012 -:- 08/2023: Kế toán trưởng, Kiêm Trưởng Ban Tài chính - Kế toán CTCP ĐTPPT Đô thị và KCN Sông Đà.
- Từ 11/2011 -:- 10/2012: Phó Kế toán trưởng CTCP ĐTPPT Đô thị và KCN Sông Đà.
- Từ 11/2007 -:- 11/2011: Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân.
- Từ 12/2006 -:- 10/2007: Trưởng Ban TCKT Xí nghiệp KD và KTDV Đầu tư, SUDICO.
- Từ 07/2004 -:- 12/2006: Phó ban, Phụ trách Ban TCKT Xí nghiệp KD và khai thác DV Đầu tư - SUDICO.
- Từ 03/2004 -:- 07/2004: Chuyên viên Công ty CP ĐTPPT 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, Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong.

Danh sách Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và tỷ lệ nắm cổ phần trên Vốn điều lệ đến ngày 31/12/2023:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%) nắm giữ
1	Đỗ Trọng Quỳnh	Tổng giám đốc	0	0%
2	Nguyễn Trần Dũng	Phó TGD	0	0%
3	Trần Oanh	Phó TGD	0	0%
4	Nguyễn Công Chính	Phó TGD	52	0,00005%
5	Nguyễn Đức Diệm	Phó TGD	0	0%
6	Trần Như Trung	Phó TGD	0	0%
7	Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính	0	0%
8	Trần Việt Dũng	Kế toán trưởng	3.912	0,0034%

2.2 Những thay đổi trong ban điều hành

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị Công ty đã ra Quyết định bổ nhiệm ông Đỗ Trọng Quỳnh làm Tổng giám đốc Công ty thay ông Trần Anh Đức, bổ nhiệm các ông Trần Oanh, ông Trần Như Trung làm Phó Tổng giám đốc Công ty và bổ nhiệm ông Nguyễn Hải Ninh làm Giám đốc Tài chính. Đồng thời Hội đồng quản trị Công ty cũng ra Quyết định miễn nhiệm Tổng giám đốc công ty đối với ông Trần Anh Đức và các ông Phó Tổng giám đốc Công ty đối với ông Trần Đình Trụ, ông Nguyễn Văn Ngọc và ông Bùi Khắc Viện theo nguyện vọng cá nhân.

2.3 Số lượng cán bộ, nhân viên tại thời điểm 31/12/2023

* Công ty mẹ: 147 người (trong đó: Khối cơ quan Công ty là 86 người)

+ Trình độ trên Đại học: 28 người

+ Đại học: 101 người

+ Cao đẳng, Trung cấp: 03 người

+ Công nhân dạy nghề: 12 người

+ Lao động phổ thông: 03 người

* Toàn Tổ hợp SUDICO: 305 người

Trong đó:

+ Trình độ trên Đại học: 35 người

- + Đại học: 155 người
- + Cao đẳng, Trung cấp: 30 người
- + Công nhân dạy nghề: 16 người
- + Lao động phổ thông: 69 người

Thu nhập bình quân đạt 18,73 triệu đồng/người/tháng tại Công ty mẹ và 14,4 triệu đồng/người/tháng đối với toàn Tổ hợp Công ty. 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 các 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 nâng cao nghiệp vụ quản trị rủi ro trong doanh nghiệp.
- + Thực hiện đầy đủ chế độ thu/nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, Bảo hiểm tự nguyện và các chế độ bảo trợ khác đối với người lao động.

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

3.1 Các khoản đầu tư lớn

- **Dự án Nam An Khánh mở rộng:** Trình cơ quan quản lý nhà nước điều chỉnh tiến độ Dự án; Xác định cơ chế đất dịch vụ phục vụ công tác giải phóng mặt bằng còn lại; Thi công hàng rào, san gạt nền quỹ đất đã giải phóng mặt bằng.



(Phối cảnh Dự án Nam An Khánh mở rộng)

- **Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh:** Hoàn thành nộp 593 tỷ đồng tiền sử dụng đất bổ sung theo kết luận của thanh tra chính phủ năm 2012, thi công những gói thầu đã ký hợp đồng với nhà thầu.



01395
CÔNG T
CỔ PH
TỰ PH
ĐÔ TH
CÔNG
SÔNG
H PH



107 - C
TRIỆU
HIỆP
HÀ NỘI



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

- **Dự án Khu nhà ở Văn La:** Hoàn thành phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Giấy phép môi trường; Thẩm định, phê duyệt báo cáo NCKT, HTKT; Lập báo cáo NCKT các hạng mục còn lại; Thực hiện các thủ tục để hạ ngầm đường điện 110 KV.



(Phối cảnh dự án Khu nhà ở Văn La)

- Dự án khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng: Hoàn thành báo cáo đánh giá tác động di sản, rà soát số liệu quy hoạch rừng tại dự án, hoàn thành phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết 1/500.

• Vị trí



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

- **Dự án Khu đô thị Tiến Xuân:** Hoàn thành rà soát hiện trạng đất đai, tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn hàng đầu thế giới để lập ý tưởng quy hoạch 1/500.



(Phối cảnh dự án Khu đô thị Tiến Xuân)

- **Dự án Hòa Hải - Đà Nẵng:** Triển khai xây dựng cơ cấu phân khúc sản phẩm, trình cơ quan quản lý nhà nước phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch 1/500.

Master planning



© 2023 SUDICO

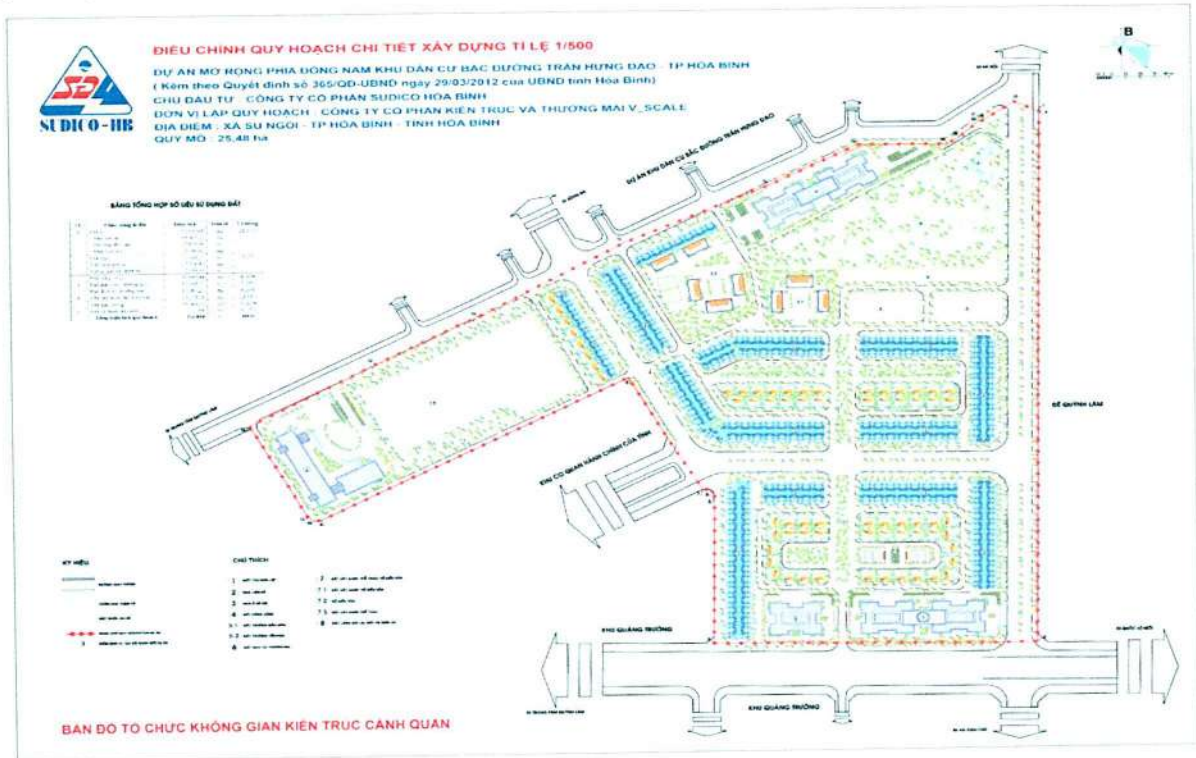
SUDICO multi-functional complex 3.1.1

9946
CÔNG TY
HẠN
HỮU
TR
H
VÀ
CÔNG NGH
S
ĐÀ
SHP



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

- Dự án phần mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo và khu dân cư Thịnh Lang - thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa bình: Triển khai các phương án để đẩy nhanh công tác bồi thường GPMB



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



(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	Tổng Doanh thu			LNST		
		2022	2023	Tăng/ giảm	2022	2023	Tăng/ giảm
A	Công ty con	93.642	79.178	(15,4%)	(35)	(12.281)	N/A
1	CTy TNHH MTV SUDICO Tiên Xuân	5.694	7.960	+ 40%	(1.980)	(6.764)	N/A
2	CTy TNHH SUDICO Thăng Long (*)						
3	CTCP Dịch vụ SUDICO	67.409	71.043	+ 5,4%	2.191	2.513	14,7%
4	CTCP VLXD & ĐTPT SUDICO (*)						
5	CTCP SUDICO Miền Trung (*)						
6	CTCP SUDICO Hòa Bình	19.463	32	(99,8%)	151	(8.136)	N/A
7	CTCP Tư vấn SUDICO	1.076	143	(86,7%)	(397)	96	N/A
B	Công ty liên kết	10.044	9.486	(5,6%)	(474)	31	N/A
1	CTCP Xây dựng SUDICO (**)	10.044	9.486	(5,6%)	(474)	31	N/A

Ghi chú:

(*) Công ty đã ngừng hoạt động SXKD.

(**) Công ty Cổ phần Xây dựng SUDICO theo số liệu đến 30/9/2023 (chưa có Báo cáo tài chính năm 2023).

(N/A) Không so sánh do kết quả thực hiện năm 2023 của các công ty lỗ.

4. Tình hình tài chính**4.1 Tình hình tài chính** (theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán)

ĐVT:

Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	6.779.527.700.632	7.473.978.855.442	+ 10,2%
Doanh thu thuần	379.810.850.969	416.023.571.847	+ 9,5%
Lợi nhuận từ HĐKD	(11.643.941.623)	251.477.564.183	N/A
Lợi nhuận khác	187.995.019.060	1.135.268.758	- 99,4%
Lợi nhuận trước thuế	176.351.077.437	252.612.832.941	+ 43,2%
Lợi nhuận sau thuế	120.645.453.177	183.765.581.553	+52,3%

4.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng/giảm
<i>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,21	1,36	+ 13%
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
TSNN - Hàng tồn kho	0,142	0,139	- 2,2%
Nợ ngắn hạn			
<i>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,62	0,63	+ 1,7%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,63	1,71	+ 4,5%
<i>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			
Giá vốn hàng bán	0,09	0,06	- 34,4%
Hàng tồn kho bình quân			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	5,5%	5,8%	+ 5,7%
<i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Tỷ suất LNST / Doanh thu thuần	32%	44%	+ 38,5%
+ Tỷ suất LNST / Vốn chủ sở hữu	4,7%	6,7%	+ 41,8%
+ Tỷ suất LNST / Tổng tài sản	1,8%	2,5%	+ 37,9%

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

* Năm 2022

ĐVT: 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 TАСO (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	14.747	15.594	27.085	11.632	15.105	1.685	30.321
3	Vốn chủ sở hữu	2.575	7.748	1.219	13.315	3.873	6.739	1.258	14.085
4	Doanh thu thuần	379	1.942	14.154	4.339	1.073	3.581	391	5.512
5	Lợi nhuận gộp	56	638	470	1.984	390	2.212	163	2.970
6	Lợi nhuận ròng	121	144	(1.570)	866	144	1.362	107	534
7	EPS (đồng)	1.048	236	0	1.345	414	5.568	1.746	355
8	Lợi nhuận gộp/DT	15%	33%	3%	46%	36%	62%	42%	54%
9	LN ròng /DT	32%	7%	(18%)	20%	13%	38%	27%	10%
10	Nợ / Tổng TS	62%	47%	92%	51%	67%	57%	25%	54%
11	Nợ / VCSH	163%	90%	1.179%	103%	200%	127%	34%	115%
12	ROE	5,07%	1,9%	(211%)	6,5%	3,7%	20,2%	8,5%	3,8%
13	ROA	1,76%	0,9%	(16%)	3,4%	1,3%	8,8%	6,0%	1,8%

* Năm 2023

ĐVT: 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 TАСO (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	3.848	8.925	3.058	609	6.118
2	Tổng tài sản	7.474	16.888	13.055	28.602	26.899	14.607	2.037	28.795
3	Vốn chủ sở hữu	2.762	7.954	454	13.528	11.252	7.315	1.465	14.191
4	Doanh thu thuần	416	1.040	7.547	3.181	10.985	2.882	914	3.706
5	Lợi nhuận gộp	187	244	281	1.562	1.060	1.716	513	1.693
6	Lợi nhuận ròng	184	165	(782)	800	50	906	367	155
7	EPS (đồng)	1.627	271	0	1.185	84	2.963	6.014	289
8	Lợi nhuận gộp/DT	45%	23%	4%	49%	10%	60%	56%	46%
9	LN ròng /DT	44%	16%	(10%)	25%	0,5%	31%	40%	4%
10	Nợ / Tổng TS	63%	53%	97%	53%	58%	50%	28%	51%
11	Nợ / VCSH	171%	112%	2.776%	111%	139%	100%	39%	103%
12	ROE	6,9%	2,1%	(93%)	5,96%	0,7%	12,9%	27%	1,1%
13	ROA	2,58%	1,0%	(5,5%)	2,9%	0,3%	6,1%	19,7%	0,5%

Ghi chú: Tổng Doanh thu thực hiện Tổ hợp năm 2023 của SJS là 536 tỷ đồng; trong đó Doanh thu thuần: 416 tỷ đồng, Doanh thu Tài chính và Thu nhập khác: 220 tỷ đồng.

(Nguồn BCTC hợp nhất năm 2023 của các đơn vị (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 2023 có 3 đơn vị tăng vốn điều lệ (NLG, HUT, HDG). Nếu tính từ năm 2012 đến năm 2023 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 2.893 tỷ đồng (tăng gấp 4,03 lần); HUT tăng 8.576 tỷ đồng (tăng gấp 25,6 lần); HDG tăng 2.552 tỷ đồng (tăng gấp 6,04 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 hơn 10 năm qua. Riêng trong năm 2023, HUT đã tăng 5.439 tỷ đồng (tăng gấp 1,56 so với năm 2022).

- Nếu xét về chỉ tiêu tổng tài sản: Trong 2023 so với năm 2022 thì có 5 đơn vị tăng tổng tài sản, trong đó HBC tăng 2.141 tỷ đồng (tăng 15%); NLG tăng 1.517 tỷ đồng (tăng 6%); HUT tăng 15.267 tỷ đồng (tăng 131%); NTL tăng 352 tỷ đồng (tăng 21%), SJS tăng 695 tỷ đồng (tăng 10,3%). Nếu tính từ năm 2012 đến 31/12/2023 thì DIG tăng 11.798 tỷ đồng (tăng 2,32 lần); HBC tăng 8.475 tỷ đồng (tăng 1,85 lần); NLG tăng 25.532 tỷ đồng (tăng 8,32 lần); HUT tăng 22.732 tỷ đồng (tăng 5,46 lần); HDG tăng 12.781 tỷ đồng (tăng 7 lần); NTL tăng 348 tỷ đồng (tăng 0,21 lần); DXG tăng 27.979 tỷ đồng (tăng 34,29 lần), SJS tăng 1.961 tỷ (tăng 0,36 lần).

- Xét về chỉ tiêu Doanh thu thuần: Trong năm 2023 chỉ có 3/8 Công ty duy trì được mức tăng trưởng so với năm 2022 là: SJS tăng 37 tỷ đồng (tăng 9,5%); HUT tăng 9.912 tỷ đồng (tăng 824%); NTL tăng 523 tỷ đồng (tăng 134%). Còn lại các công ty khác đều giảm mạnh so với năm 2022, DIG giảm 902 tỷ đồng (giảm 46%); HBC giảm 6.607 tỷ đồng (giảm 47%); NLG giảm 1.158 tỷ đồng (giảm 27%); HDG giảm 699 tỷ đồng (giảm 20%); DXG giảm 1.806 tỷ đồng (giảm 33%).

- Xét về chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế: Trong năm 2023 chỉ có 3/8 công ty duy trì được mức tăng trưởng lợi nhuận: trong đó SJS tăng 63 tỷ đồng (tăng 52%); DIG tăng 21 tỷ đồng (tăng 14,6%); NTL tăng 260 tỷ đồng (tăng 143%). Còn lại 5/8 Công ty có lợi nhuận đạt tỷ lệ thấp so với năm 2022 đặc biệt HBC lỗ 782 tỷ đồng (năm 2022 lỗ 2.570 tỷ đồng), NLG giảm 66 tỷ đồng (giảm 8%); HUT giảm 94 tỷ đồng (giảm 65%), HDG giảm 456 tỷ đồng (giảm 33%) DXG giảm 379 tỷ đồng (giảm 71%).

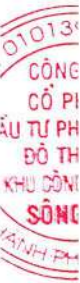
- Xét về chỉ tiêu EPS (Lợi nhuận sau thuế/1 cổ phiếu): Trong năm 2023 chỉ có 4/8 công ty có EPS trên 1.000 đ/cổ phiếu, trong đó EPS của NTL đạt 6.014 đồng/1 cổ phiếu, HDG đạt 2.963 đồng/ 1 cổ phiếu, SJS đạt 1.627 đồng/1 cổ phiếu đứng 3 trong 8 công ty nói trên, các công ty còn lại đều đạt tỷ lệ thấp HBC lỗ lũy kế hơn 2.877 tỷ đồng.

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

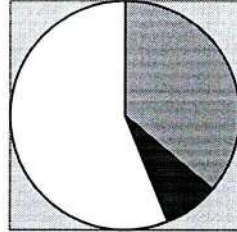


Trong đó:

- Cổ phiếu phổ thông : 113.897.480 cổ phần

- Cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần

* Cơ cấu cổ đông nắm giữ tại ngày chốt danh sách cổ đông ngày 15/02/2024:



CTCP TMDV Đầu tư An Phát	36,017%
Đỗ Văn Bình	7,81%
Cổ đông khác	56,173%

* Cơ cấu phân loại cổ đông theo hình thức sở hữu tại ngày chốt danh sách cổ đông ngày 15/02/2024:

Loại hình	Tổng số cổ phần	Số lượng cổ đông	Tỷ lệ
Trong nước	113.804.437	1.903	99,08%
Cá nhân	67.473.192	1.873	58,74%
Tổ chức	46.331.245	30	40,34%
Nước ngoài	1.051.103	543	0,92%
Cá nhân	503.612	525	0,53%
Tổ chức	447.491	18	0,39%
Tổng cộng	114.855.540	2.446	100%

* Cơ cấu cổ đông theo tỷ lệ sở hữu của cổ đông lớn, cổ đông nhỏ tại ngày chốt danh sách cổ đông ngày 15/02/2024:

Cổ đông	Tổng số cổ phần	SL cổ đông	Tỷ lệ %
Cổ đông nắm giữ dưới 1%	28.689.315	2.428	24,98%
Cổ đông nắm giữ từ 1% đến 5%	35.828.363	16	31,19%
Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên	50.337.862	2	43,83%
Tổng cộng	114.855.540	2.446	100%

Theo danh sách chốt sổ đông tại ngày 15/02/2024 (2.446 cổ đông) so với danh sách cổ đông chốt ngày 07/02/2023 (2.562 cổ đông) thì số cổ đông tại ngày 15/02/2024 đã giảm 112 cổ đông so với danh sách cổ đông tại thời điểm 07/02/2023.

5.2 Đánh giá hoạt động quan hệ cổ đông năm 2023

Trong năm 2023, SUDICO 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 2023 SUDICO thông qua

Nội dung	ĐHĐCĐ năm 2023 SUDICO đã biểu quyết thông qua
Hoạt động kinh doanh	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua kết quả SXKD năm 2022 - Thông qua kế hoạch SXKD năm 2023 - Thông qua BCTC năm 2022 đã được kiểm toán.
Các báo cáo	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2022 và định hướng hoạt động năm 2023 của Hội đồng quản trị. - Thông qua Báo cáo hoạt động năm 2022 và Kế hoạch hoạt động năm 2023 của Ban kiểm soát.
Phương án lợi nhuận	<ul style="list-style-type: none"> - Thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức, trích lập sử dụng các quỹ năm 2022. - Tiếp tục thực hiện việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ 2022 ngày 16/6/2022

Quyết toán thù lao	- Thông qua quyết toán thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2022; Phương án trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023.
Lựa chọn đơn vị kiểm toán	- Thông qua phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023.
Bầu bổ sung, thay thế Thành viên HĐQT	- Bầu bổ sung, thay thế thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2020-2025.
Các nội dung khác	- Thông qua Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty. - Đổi tên Công ty và thay đổi trụ sở đăng ký Công ty. - Xây dựng phương án tăng vốn Điều lệ Công ty.

*** Lịch CBTT định kỳ trong năm 2023**

Ngày công bố	Nội dung
11/01/2023	Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2022
30/01/2023	Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2022
20/02/2023	Báo cáo tài chính năm 2022 đã kiểm toán
08/03/2023	Báo cáo thường niên năm 2022
26/04/2023	Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2023
13/07/2023	Báo cáo tình hình quản trị công ty 6 tháng đầu năm 2023
28/07/2023	Báo cáo tài chính Quý 2 năm 2023
30/08/2023	Báo cáo tài chính bán niên 2023 (đã soát xét)
27/10/2023	Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2023

*** Lịch CBTT khác trong năm 2023**

Ngày	Nội dung
09/01/2023	CBTT về việc bổ nhiệm Phó TGD Trần Oanh
12/01/2023	CBTT về việc điều chỉnh kế hoạch SXKD năm 2022
17/01/2023	CBTT ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023
08/02/2023	CBTT về việc thoái vốn tại ITC Thăng Long



16/02/2023	CBTT về việc thông báo mời họp ĐHĐCĐ thường niên 2023
24/02/2023	CBTT về việc nhận được đơn từ nhiệm TV HĐQT của ông Nguyễn Hải Dương
28/02/2023	CBTT về việc Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Đức Trí
15/03/2023	CBTT về việc nhận được đơn từ nhiệm TV HĐQT của ông Dương Phú Nam
17/03/2023	CBTT về Nghị quyết và Biên bản ĐHĐCĐ thường niên 2023
22/03/2023	CBTT về việc miễn nhiệm Phó TGD Trần Đình Trụ
26/04/2023	CBTT về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận kỳ báo cáo so với kỳ trước
18/05/2023	CBTT về việc hoàn thành thoái vốn tại ITC Thăng Long
08/06/2023	CBTT về việc miễn nhiệm Tổng giám đốc Trần Anh Đức
08/06/2023	CBTT về việc bổ nhiệm Tổng giám đốc Đỗ Trọng Quỳnh
12/06/2023	CBTT về việc bổ nhiệm Giám đốc Tài chính Nguyễn Hải Ninh
16/06/2023	CBTT về việc thay đổi giấy phép đăng ký kinh doanh lần thứ 11
23/06/2023	CBTT về việc thay đổi thời gian trả cổ tức năm 2016 và năm 2017
06/07/2023	CBTT về việc ký hợp đồng kiểm toán BCTC năm 2023
28/07/2023	CBTT về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận kỳ báo cáo so với kỳ trước
03/08/2023	CBTT về việc miễn nhiệm Phó TGD Bùi Khắc Viện
21/08/2023	CBTT về việc miễn nhiệm Phó TGD Nguyễn Văn Ngọc
30/08/2023	CBTT về việc giải trình chênh lệch lợi nhuận kỳ báo cáo so với kỳ trước
13/10/2023	CBTT về việc bổ nhiệm Phó TGD Trần Như Trung
16/10/2023	CBTT thay đổi người ủy quyền CBTT
26/10/2023	CBTT về việc Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư khai thác Hạ tầng Lạc Hồng

Trong năm 2023, 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.

3994
 CÔNG TY
 CỔ PHẦN
 PHÁT TRIỂN
 ĐÔ THỊ VÀ
 KHU CÔNG
 NGHIỆP SÓNG
 ĐÀ
 HỒ CHÍ MINH

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 2023, Công ty đã hoàn thành mục tiêu, nhiệm vụ SXKD được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 giao. Công ty đã bảo toàn vốn và đem lại hiệu quả giá trị thặng dư cho cổ đông. Năm 2024 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 trong năm 2024.

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 2023 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 2023, nền kinh tế trong nước còn phải đối mặt với không ít khó khăn, thách thức. Do tình hình kinh tế xã hội chính trị trên thế giới còn nhiều bất ổn, ngân hàng tăng lãi suất, thắt room tín dụng, thị trường chứng khoán suy yếu, trái phiếu doanh nghiệp đóng băng đã ảnh hưởng tới thị trường bất động sản, 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: **515 tỷ /KH: 573 tỷ**, đạt **90%** KHN
- Tổng giá trị đầu tư thực hiện là: **1.053 tỷ /KH: 1.053 tỷ**, đạt **100%** KHN
- Tổng Doanh thu thực hiện là: **536 tỷ /KH: 540 tỷ**, đạt **99,3%** KHN
- Lợi nhuận thực hiện là: **253 tỷ /KH: 218 tỷ**, đạt **116%** KHN

Sudico - Mẹ

- Tổng giá trị SXKD thực hiện là: **480 tỷ /KH: 467 tỷ**, đạt **103%** KHN
- Tổng giá trị đầu tư thực hiện là: **986 tỷ /KH: 986 tỷ**, đạt **100%** KHN
- Tổng Doanh thu thực hiện là: **431 tỷ /KH: 432 tỷ**, đạt **99,8%** KHN
- Lợi nhuận thực hiện là: **252 tỷ /KH: 218 tỷ**, đạt **115,6%** KHN

2. Tình hình tài chính

2.1. Tình hình tài sản

Theo báo cáo tài chính năm 2023 (báo cáo tài chính hợp nhất) đã được kiểm toán, tổng tài sản tại ngày 31/12/2023 là 6.774 tỷ đồng, cụ thể như sau:

TT	Tài sản	Năm 2022	Năm 2023	Tăng/ giảm (+, -)	
				Giá trị	%
A	Tài sản ngắn hạn	4.029.801	4.749.599	+ 719.798	+ 18%
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	76.673	68.219	- 8.454	- 11%
II	Đầu tư tài chính ngắn hạn	34.781	24.469	- 10.312	- 30%
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	177.080	453.960	+ 276.880	+ 156%
IV	Hàng tồn kho	3.705.175	4.182.466	+ 477.291	+13%
V	Tài sản ngắn hạn khác	36.092	20.485	- 15.607	- 43%
B	Tài sản dài hạn	2.749.726	2.724.379	- 25.347	- 1%
I	Các khoản phải thu dài hạn	117.054	117.054	0	0%
II	Tài sản cố định	204.988	228.420	+ 23.432	+ 11%
III	Bất động sản đầu tư	5.794	5.065	- 729	-13%
IV	Tài sản dở dang dài hạn	2.294.824	2.292.208	- 2.616	- 0,1%
V	Đầu tư tài chính dài hạn	104.067	53.254	- 50.813	-49%
1	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	61.002	8.997	- 52.005	- 85%
2	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	58.243	58.243	0	0%
3	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(15.178)	(14.986)	- 192	- 1%
4	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	0	1.000	+ 1.000	+100%
VI	Tài sản dài hạn khác	22.999	28.378	+ 5.379	+23%
	Tổng cộng tài sản	6.779.527	7.473.978	+ 694.451	+10%

(Nguồn dữ liệu: Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2023 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 31/12/2023 tăng so với đầu năm là 719,798 tỷ đồng, tương ứng tăng 18%.

Trong đó:

+ Các khoản làm tài sản ngắn hạn tăng bao gồm các khoản phải thu ngắn hạn tăng 276,880 tỷ đồng so với số đầu năm, tương ứng tăng 156%; Hàng tồn kho tăng 477,291 tỷ đồng, tương ứng tăng 13%, cho thấy trong năm 2023 công tác thu hồi công nợ của Công ty còn chưa triệt để, công tác bán hàng còn chậm, làm tăng giá trị hàng tồn kho so với năm 2022.

+ Các khoản làm tài sản ngắn hạn giảm bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền giảm 8,454 tỷ đồng so với số đầu năm, tương ứng giảm 11%; đầu tư tài chính ngắn hạn giảm 10,312 tỷ đồng, tương ứng giảm 30% so với số đầu năm, tài sản ngắn hạn khác giảm 15,607 tỷ đồng, tương ứng giảm 43% so với số đầu năm

- Tài sản dài hạn giảm 25,347 tỷ đồng, tương ứng tăng 1% so với số đầu năm.

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

- Tổng tài sản năm 2023 của Công ty tăng so với đầu năm 2022 là 694,451 tỷ đồng tương ứng tăng 10%. Trong đó: Tài sản ngắn hạn năm 2023 tăng so với năm 2022 là 719,798 tỷ đồng, tương ứng tăng 18%, dẫn đến tăng tỷ lệ cơ cấu tài sản ngắn hạn đồng thời Công ty đã giảm tỷ lệ cơ cấu tài sản dài hạn so với năm 2022 là 25,347 tỷ đồng tương ứng 1%.

2.2. Tình hình nợ phải trả

ĐVT: Triệu đồng

TT	Tài sản	Năm 2022	Năm 2023	Tăng/ giảm (+,-)	
				Giá trị	%
C	Nợ phải trả	4.204.085	4.712.392	+ 508.307	+ 12%
I	Nợ ngắn hạn	3.375.367	3.057.764	- 317.603	- 9%
1	Phải trả người bán ngắn hạn	135.854	141.160	+ 5.306	+ 4%
2	Người mua trả tiền trước	96.110	3.338	- 92.772	- 97%
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	94.949	116.823	+ 21.874	+ 23%
4	Phải trả người lao động	17.436	15.362	- 2.074	- 12%
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	1.154.677	1.164.004	+ 9.327	+ 1%
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	3.635	599	- 3.036	- 84%
7	Phải trả ngắn hạn khác	600.999	623.978	+ 22.979	+ 4%
8	Vay ngắn hạn	1.177.000	899.095	- 277.905	- 24%
9	Qũy khen thưởng phúc lợi	94.707	93.405	- 1.302	- 1%
II	Nợ dài hạn	828.718	1.654.628	+ 825.910	100%
1	Người mua trả tiền trước dài hạn	193.236	193.209	- 27	- 0,01%
2	Chi phí phải trả dài hạn	2.712	2.959	+ 247	+ 9%
3	Phải trả dài hạn khác	198.411	899.986	+ 701.575	+ 354%
4	Vay dài hạn	431.000	556.427	+ 125.427	+ 29%
5	Dự phòng phải trả dài hạn	3.359	2.047	- 1.312	- 39%

D	Vốn chủ sở hữu	2.575.442	2.761.586	+ 186.144	+ 7%
1	Vốn cổ phần đã phát hành	1.148.555	1.148.555		0%
2	Thặng dư vốn cổ phần	219.017	219.017	0	0%
3	Vốn khác của chủ sở hữu	48.750	48.750	0	0%
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	406.872	595.591	+ 188.719	+ 46%
8	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	56.616	54.041	- 2.575	- 5%
	Tổng cộng nguồn vốn	6.779.527	7.473.978	+ 694.451	+ 10%

Nợ phải trả trong năm 2023 tăng 508,307 tỷ đồng, tương ứng tăng 12% so với năm 2022, trong khi đó tổng nguồn vốn tăng 694,451 tỷ đồng tương ứng tăng 10% so với số đầu năm, dẫn đến cơ cấu nguồn vốn thay đổi, cụ thể như sau:

- + Nợ ngắn hạn giảm 317,603 tỷ đồng, tương ứng giảm 9% chủ yếu do: Các dự án đầu tư đã nghiệm thu khối lượng hoàn thành, Công ty còn phải thanh toán cho người mua trả tiền trước giảm 92,772 tỷ đồng; Giảm chỉ tiêu vay ngắn hạn 277 tỷ đồng tương ứng giảm 24% so với số đầu năm.
- + Nợ dài hạn tăng 825,910 tỷ đồng, tương ứng tăng 100% so với số đầu năm là do trong năm Công ty nhận thêm tiền vay tại Ngân hàng TMCP Quận Đội hơn 593 tỷ đồng để trả tiền sử dụng đất tại dự án Nam An Khánh.
- + Nguồn vốn chủ sở hữu tăng 186 tỷ đồng, tương ứng tăng 7% là do kết quả kinh doanh của công ty trong năm có lãi và chưa thực hiện chi trả cổ tức cho các cổ đông.
- + Về cơ cấu nguồn vốn: Nợ phải trả chiếm 63%/tổng tài sản, tăng 1% so với năm 2022; nguồn vốn chủ sở hữu chiếm 37% giảm tương ứng 1% so với năm 2022.

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; Điều chỉnh và cơ cấu lại các Phòng ban chức năng của Công ty để phù hợp mô hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- 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;
- Chú trọng tìm kiếm các đối tác có uy tín, tiềm lực tài chính để hợp tác đầu tư.
- Công ty luôn quan tâm chú trọng tới công tác xây dựng và phát triển nguồn nhân lực. Công tác đào tạo được tiến hành thường xuyên phù hợp với điều kiện thực tế 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: Về đầu tư, đất đai, quy hoạch, tiền sử dụng đất..., tuân thủ quy định của pháp luật, đảm bảo đủ điều kiện để triển khai đầu tư, kinh doanh, 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 cho hoạt động đầu tư.

4.3. Về chiến lược thị trường

- Phân khúc thị trường: Khá trở lên.
- 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 phố, 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.
- 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 mỗi 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, năm 2024 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 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

Dưới sự chỉ đạo sát sao của Hội đồng quản trị, sự nỗ lực của tập thể Ban điều hành và cán bộ công nhân viên SUDICO; Thực hiện kế hoạch SXKD năm 2023 cơ bản hoàn thành các mục tiêu đề ra, tạo tiền đề cho các năm tiếp theo:

1.1 Công tác đầu tư

- **Dự án Văn La:** Hoàn thành phê duyệt chủ trương đầu tư dự án; Hoàn thành đăng ký vào kế hoạch sử dụng đất năm 2024 để thực hiện bồi thường GPMB phần còn lại; Thực hiện các thủ tục để hạ ngầm đường điện 110KV; Hoàn thành cấp phép môi trường; Thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi GĐ1 - Hạ tầng kỹ thuật; Trình Bộ Xây dựng thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi GĐ 2 - Nhà ở thấp tầng; Thực hiện lập báo cáo nghiên cứu khả thi các giai đoạn còn lại; Xây dựng kế hoạch tổng thể dự án; Làm việc với ngân hàng thu xếp vốn sẵn sàng khởi công dự án.



- **Dự án Nam An Khánh:** Hoàn thành nộp 593 tỷ tiền sử dụng đất bổ sung theo KL TTCP 2012 vào ngân sách nhà nước; Hoàn thành lập điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án Hạ tầng kỹ thuật; Lập kế hoạch triển khai, kế hoạch tài chính tổng thể dự án, kế hoạch quản lý vận hành khu đô thị sau khi đầu tư; Lập hồ sơ, phương án điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, làm việc với cơ quan quản lý nhà nước về thời gian nộp hồ sơ để không ảnh hưởng đến các hạng mục đang triển khai tại dự án; Trình cơ quan quản lý nhà nước chấp thuận chủ trương đầu tư các ô đất công trình công cộng dịch vụ còn lại; Xây dựng kế hoạch và phương án giải quyết các tồn tại đối với các Chủ đầu tư cấp 2; Xây dựng kế hoạch GPMB phần còn lại; Triển khai thiết kế cảnh quan tổng thể; Xây dựng hàng rào bảo vệ ranh giới các khu đất chưa đầu tư xây dựng; Thi công những gói thầu đã ký hợp đồng với nhà thầu.
- **Dự án Nam An Khánh Mở rộng:** Trình cơ quan quản lý nhà nước điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, làm cơ sở để GPMB, điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500; Phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước về việc áp dụng cơ chế đất dịch vụ cho dự án phục vụ GPMB phần còn lại; Thi công hàng rào ranh giới bảo vệ quỹ đất đã GPMB và san gạt nền chống tái lấn chiếm.
- **Dự án Tiến Xuân:** Hoàn thành rà soát hiện trạng đất đai, làm cơ sở để chuẩn bị công tác điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500; Tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn hàng đầu thế giới để lập ý tưởng quy hoạch 1/500.
- **Dự án Hòa Hải:** Triển khai xây dựng cơ cấu, phân khúc sản phẩm; Trình cơ quan quản lý nhà nước phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch 1/500.
- **Dự án Ngọc Vũng:** Hoàn thành lập báo cáo đánh giá tác động di sản; Rà soát số liệu quy hoạch rừng tại dự án; Hoàn thành phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500.
- **Dự án Trần Hưng Đạo mở rộng và Thịnh Lang - Hoà Bình:** Triển khai các phương án để đẩy nhanh công tác bồi thường GPMB.

1.2 Công tác kinh doanh

- **Dự án Nam An Khánh:**
 - + Triển khai kinh doanh một số căn thấp tầng; Thu vốn, bàn giao nhà cho khách hàng và trình cơ quan quản lý nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng mua nhà.
 - + Xây dựng kế hoạch đầu tư cảnh quan, tiện ích, PR - Marketing để chuẩn bị cho công tác kinh doanh.
 - + Xây dựng kế hoạch và phương án giải quyết tồn tại với các chủ đầu tư cấp II; Kế hoạch quản lý, vận hành hạ tầng kỹ thuật khu đô thị sau đầu tư.
- **Dự án khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì**
 - + Thu vốn và kinh doanh mặt bằng tầng 1 tại các khu cao tầng.
 - + Phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước thành lập BQT nhà chung cư CT4.

- **Dự án Văn La**
- + Triển khai làm việc với khách hàng cũ.
- + Tổ chức cuộc thi đặt tên thương mại cho dự án.
- **Dự án Trần Hưng Đạo mở rộng - Hòa Bình:** Xây dựng phương án kinh doanh khu đất thấp tầng còn lại.

1.3 Công tác tài chính

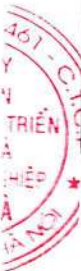
- Làm việc với Ngân hàng để thu xếp vốn cho các dự án.
- Đánh giá lại giá trị doanh nghiệp và giá trị dự án của một số khoản đầu tư tài chính và triển khai kế hoạch thoái vốn một số khoản đầu tư tài chính. Hoàn thành thoái vốn tại ITC Thăng Long.
- Tiếp tục triển khai hỗ trợ khách hàng mua nhà và giải ngân vốn vay tại các ngân hàng.
- Xây dựng và triển khai các giải pháp tài chính tổng thể của Công ty.

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

- Kiện toàn, cơ cấu tổ chức và chức năng nhiệm vụ của các Phòng/Ban Công ty và các đơn vị trực thuộc; Sắp xếp nhân sự các Ban, đơn vị đảm bảo ổn định bộ máy tổ chức; Tập trung nâng cao năng lực hoạt động, kịp thời đáp ứng kế hoạch phát triển Công ty trong thời kỳ mới.
- Triển khai kế hoạch đổi tên Công ty để xây dựng một thương hiệu mới, một bộ mặt mới trên thị trường Việt Nam và Quốc tế.
- Tăng cường công tác quản trị doanh nghiệp đáp ứng yêu cầu hoạt động theo mô hình sở hữu mới, rà soát điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung và hoàn thiện các quy định, nội quy, quy chế nội bộ của Công ty nhằm tạo hành lang pháp lý thống nhất, minh bạch để áp dụng trong toàn Tổ hợp.
- Nâng cao trách nhiệm và sự phối hợp trong triển khai các hoạt động SXKD của Công ty giữa các Phòng/Ban chức năng, đơn vị, đảm bảo sự hỗ trợ, tương tác trong các hoạt động, đồng thời sử dụng tối đa lợi thế các nguồn lực của Công ty mẹ và các Công ty con.

1.5 Hoạt động các công ty con

- Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình đang triển khai kinh doanh diện tích còn lại của Dự án phần mở rộng phía Đông Nam khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo và triển khai công tác giải phóng mặt bằng Khu dân cư Thịnh Lang, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hoà Bình.
- Công ty TNHH SUDICO Tiến Xuân tiếp tục tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn để lập ý tưởng quy hoạch 1/500.
- Công ty Cổ phần SUDICO Dịch vụ tiếp tục duy trì công tác quản lý vận hành các khu đô thị (khu đô thị Mỹ Đình, tòa nhà 3B Trường Chinh...)



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

- Tích cực hưởng ứng, 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 ổn định, 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 2023, 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 2023.

- 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 tuyên báo cáo, đề xuất và kiến nghị kịp thời với Hội đồng quản trị trong hoạt động thực tế, giúp hoạt động SXKD 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 2023 và dự kiến kế hoạch SXKD năm 2024, hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2024 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 2024, đạt và vượt các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2024 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	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 Đầu tư Tài chính và Xây dựng Đại Dương; Tổng giám đốc CTCP Thủy điện Sông Bạc; Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân.
2	Phương Xuân Thụy	TV HĐQT	0%	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD CTCP Đầu tư Infinity Group; Chủ tịch HĐQT CTCP SACOM Tuyên Lâm; PCT HĐQT CTCP SAM Holdings; Thành viên HĐQT CTCP Công viên nước Đầm Sen; Thành viên HĐQT CTCP Dịch vụ Du Lịch Phú Thọ
3	Chu Thị Thu Hương	TV HĐQT	0%	
4	Bùi Quang Bách	TV HĐQT	0%	TV HĐQT CTCP TASCO; TV HĐQT CTCP SAM Holdings; TV HĐQT CTCP Chứng khoán Quốc Gia TV HĐQT TCT cổ phần BH Hùng Vương TV HĐQT CTCP Bất động sản Capella
5	Nguyễn Phú Cường	TV HĐQT	0,6008%	Phó Chủ tịch HĐQT CTCP XNK Thủy sản Hà Nội

1.2 Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị Công ty hiện nay chưa thành lập, 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 2023

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 2023. 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 31/12/2023 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	Phuong Xuân Thụy	TV. HĐQT	16/03/2023	04/04	100%	
3	Bùi Quang Bách	TV. HĐQT	16/03/2023	04/04	100%	
4	Chu Thị Thu Hương	TV. HĐQT	16/06/2022	04/04	100%	
5	Nguyễn Phú Cường	TV. HĐQT	30/06/2012	04/04	100%	

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị SUDICO đã tổ chức 04 cuộc họp. Ngoài các phiên họp, HĐQT đã giải quyết các công việc liên quan đến hoạt động SXKD và quản lý, HĐQT đã tổ chức lấy ý kiến biểu quyết của các thành viên bằng văn bản, các hồ sơ lấy ý kiến được thực hiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, HĐQT đã ban hành 117 Nghị quyết và 11 Quyết định. (chi tiết theo Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2023 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 2023.

- 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 2023; 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 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	04/04	100%	
2	Trần Thị Thanh Huyền	TV BKS	16/06/2022	04/04	100%	
3	Nguyễn Ngọc Thắng	TV BKS	30/06/2012	04/04	100%	

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2023

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 2023 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 2023 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 2023;

- 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 2023 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 2023

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

Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết ĐHCĐ. Trong năm 2023, 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 2023;
- Chỉ đạo, giám sát việc triển khai, thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT;
- Chỉ đạo, 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;
- Chỉ đạo, giám sát việc triển khai Kế hoạch kinh doanh năm 2023; Giám sát việc triển khai bán sản phẩm hàng của SUDICO;
- Chỉ đạo, giám sát việc đảm bảo chế độ cho người lao động 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 ĐHCĐ 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.
- Chỉ đạo, giám sát các nội dung khác liên quan đến trách nhiệm của Hội đồng quản trị do Pháp luật, Điều lệ SUDICO quy định.

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 (tại thời điểm 31/12/2023 tổng nhân sự là 305 người trong khi số nhận sự tại ngày 31/12/2022 là 374 người).
- Trên cơ sở đánh giá các chỉ tiêu Kế hoạch SXKD trong năm 2023 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 2023.

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. Mọi quan hệ phối hợp giữa Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát là phối hợp và theo chức năng nhiệm vụ.
- Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty đã hỗ trợ để Ban kiểm soát thực hiện chức năng của mình. Các ý kiến của Ban kiểm soát luôn được Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc phản hồi đầy đủ kịp thời.
- Các cuộc họp Hội đồng quản trị đều mời Ban kiểm soát tham gia, các vấn đề đưa ra đều được sự đồng thuận nhất trí cao của các thành viên Hội đồng quản trị. Các Nghị quyết, Quyết định được ban hành kịp thời và nhanh chóng gửi cho Ban kiểm soát và các bộ phận liên quan.

2.3.4 Đánh giá về việc thực hiện chế độ kế toán và thẩm định Báo cáo tài chính năm 2023

- Các Báo cáo tài chính bán niên và cả năm 2023 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 2023 đã được trình bày đầy đủ, rõ ràng các thông tin về các sự kiện trong năm tài chính 2023 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 2023 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 2023 của Công ty.
- Ban kiểm soát thống nhất ý kiến với các kiểm toán viên độc lập là Báo cáo tài chính năm 2023 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, Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng, Trưởng Ban KTNB và Người phụ trách quản trị Công ty.

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	703.282.242	150.000.000	74.544.999
2	Chu Thị Thu Hương	TV. HĐQT		120.000.000	6.111.111
3	Dương Phú Nam	TV. HĐQT		68.000.000	6.111.111
4	Phương Xuân Thụy	TV. HĐQT		52.000.000	
5	Nguyễn Phú Cường	TV. HĐQT	433.302.128	120.000.000	49.999.999
6	Nguyễn Hải Dương	TV. HĐQT	122.400.000	68.000.000	46.111.111
7	Bùi Quang Bách	TV. HĐQT		52.000.000	
8	Lê Thị Thùy	Trưởng BKS		120.000.000	6.111.111
9	Trần Thị Thanh Huyền	TV. BKS		75.000.000	6.111.111
10	Nguyễn Ngọc Thắng	TV. BKS		75.000.000	7.777.777
11	Trần Anh Đức	Tổng giám đốc	315.324.347		227.989.443
12	Đỗ Trọng Quỳnh	Tổng giám đốc	296.324.449		1.111.110
13	Bùi Khắc Viện	Phó TGD	290.856.499		103.618.332
14	Nguyễn Trần Dũng	Phó TGD	450.235.656		161.396.110
15	Trần Oanh	Phó TGD	394.498.572		3.055.554
16	Nguyễn Công Chính	Phó TGD	450.235.656		161.396.110
17	Trần Đình Trụ	Phó TGD			23.499.583
18	Nguyễn Đức Diện	Phó TGD	440.710.056		105.175.554
19	Nguyễn Văn Ngọc	Phó TGD	307.127.299		104.064.443
20	Trần Như Trung	Phó TGD	65.172.917		555.555
21	Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính	215.932.624		1.111.110
22	Trần Việt Dũng	Kế toán trưởng	438.502.465		105.175.554
23	Nguyễn Minh Sơn	Trưởng Ban KTNB	340.101.365		39.694.999
24	Trần Phụng Dư	Chánh VP HĐQT, Thư ký Công ty, Người PT QTCT	356.332.217		73.098.332
	Tổng cộng		5.620.338.492	900.000.000	1.312.820.121



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	CTCP Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát		41.745.862	36,35%	378.000	0,329%	41.367.862	36,017%
2	CTCP SAM Holding		882.500	0,77%	882.500	0,77%	0	0%
3	CTCP Chứng khoán Quốc Gia		2.113.000	1,84%	1.600.000	1,393%	513.000	0,447%
4	CTCP Công viên nước Đầm Sen		88.047	0,08%	88.047	0,08%	0	0%

3.3 Hợp đồng giao dịch với cổ đông nội bộ

Trong năm 2023, 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 2023, 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 2023 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 2023 của SUDICO đã kiểm toán được đăng tải trên website: www.sudicosd.com

Nơi nhận:

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



TỔNG GIÁM ĐỐC

Đỗ Trọng Quỳnh