

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Năm báo cáo 2015

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển Đô thị Sông Đà
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102186917
- Vốn điều lệ: **200.000.000.000** đồng.
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 200.000.000.000 đồng.
- Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 043 552 6354 Fax: 043 552 6348
- Website: <http://www.dothisongda.com.vn>
- Mã cổ phiếu : **SDU**

2. Quá trình hình thành và phát triển

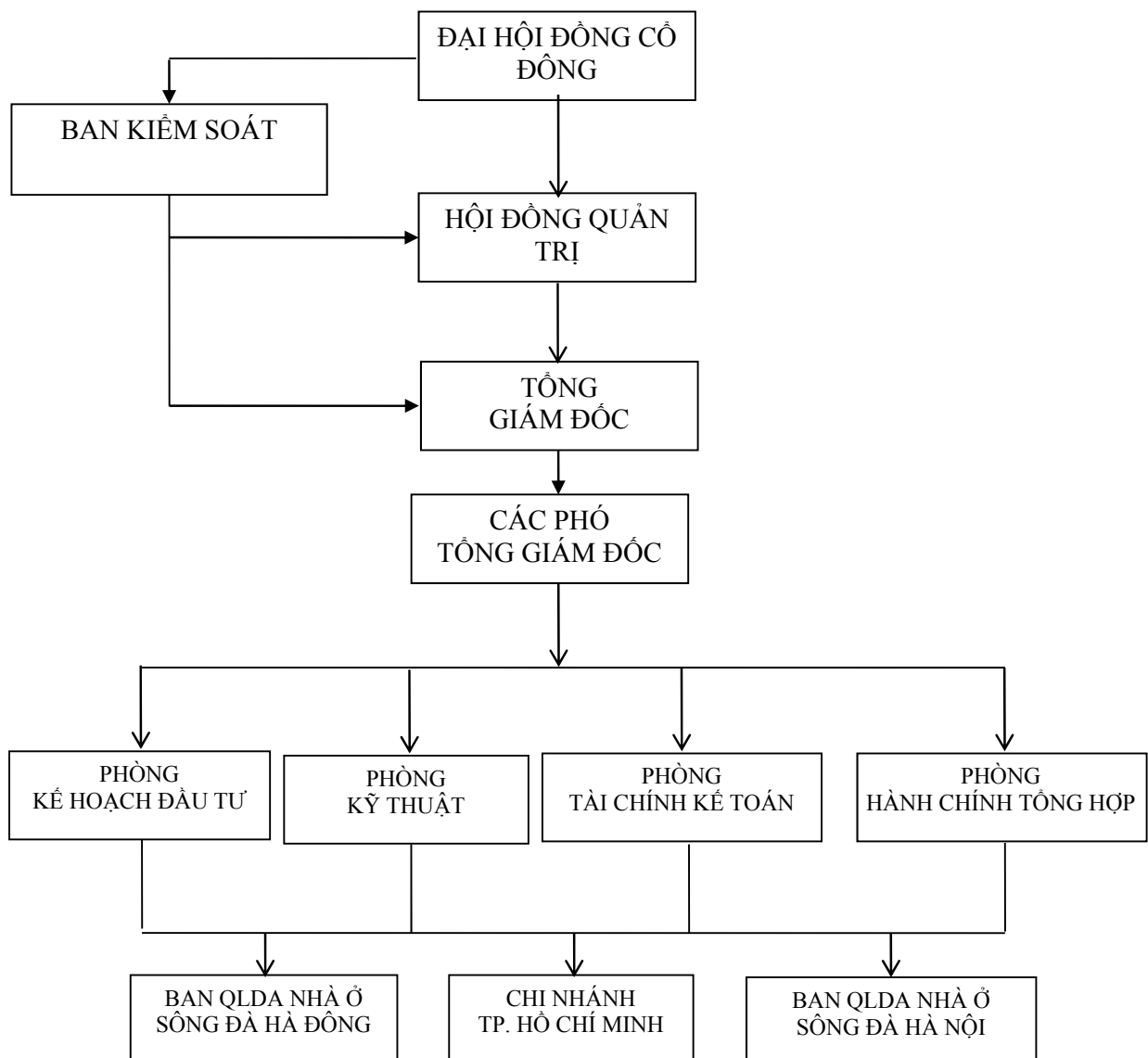
- Quá trình hình thành và phát triển:
- + Ngày thành lập: 15/3/2007.
- + Thời điểm niêm yết: 28/09/2009.
- + Thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến nay:
 - 15/10/2008 : Tiền thân là Công ty CP Đô thị Sông Đà chính thức đổi tên thành Công ty CP ĐTXD & PTĐT Sông Đà.
 - 28/9/2009: 10.000.000 Cổ phiếu của Công ty chính thức giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.
 - 28/4/2010: ĐHĐCĐ thường niên năm 2010 quyết định tăng vốn điều lệ của Công ty lên **200.000.000.000** đồng tương đương 20.000.000 Cổ phiếu.
 - 10/2010: Công trình đầu tiên của Công ty: Tòa nhà SongDa Urban Tower cao 34 tầng chính thức được đưa vào sử dụng.
 - 07/2013: Động thổ khởi công xây dựng dự án nhà ở xã hội – Tòa nhà SDU tại 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội cao 35 tầng đã hoàn thành và đưa vào sử dụng quý IV/2015.

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh:
- + Kinh doanh các dịch vụ phục vụ khu đô thị;
- + Kinh doanh bất động sản bao gồm: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Thuê nhà, công trình để cho thuê lại; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư cho các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;
- + Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
- + ...
- Địa bàn kinh doanh: Thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh...

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

- *Mô hình quản trị: theo mô hình Công ty Cổ phần.*
- *Cơ cấu bộ máy quản lý.*



Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết hoặc người được cổ đông có quyền biểu quyết uỷ quyền. ĐHĐCĐ có các quyền sau:

- Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua kế hoạch phát triển của Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm, các báo cáo của BKS, của HĐQT và của các kiểm toán viên;
- Quyết định số lượng thành viên của HĐQT;
- Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên HĐQT và BKS;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

Hội đồng quản trị

Số thành viên HĐQT của Công ty gồm 05 thành viên. HĐQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty, trừ những thẩm quyền thuộc ĐHĐCĐ. HĐQT có các quyền sau:

- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty;
- Quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược do ĐHĐCĐ thông qua;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Giám đốc và Kế toán trưởng;
- Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, báo cáo tài chính, quyết toán năm, phương án phân phối, sử dụng lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm của Công ty trình ĐHĐCĐ;
- Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp ĐHĐCĐ;
- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể Công ty;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

Ban kiểm soát:

BKS do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 03 thành viên để thực hiện giám sát HĐQT, Giám đốc Công ty trong việc quản lý và điều hành Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện các nhiệm vụ được giao, bao gồm:

- Kiểm tra sổ sách kế toán và các báo cáo tài chính của Công ty, kiểm tra tính hợp lý hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;
- Trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của HĐQT và Ban Giám đốc;
- Yêu cầu HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

Ban Giám đốc:

Tổng Giám đốc do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm, chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng Cổ đông về điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Phó Tổng Giám đốc có trách nhiệm giúp Tổng Giám đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ban Giám đốc có nhiệm vụ:

- Tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo nghị quyết, quyết định của HĐQT, nghị quyết của ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty và tuân thủ pháp luật;
- Xây dựng và trình HĐQT các quy chế quản lý điều hành nội bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn của Công ty;
- Đề nghị HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng kỷ luật đối với Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng văn phòng đại diện;
- Ký kết, thực hiện các HĐ kinh tế, hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật;
- Báo cáo HĐQT về tình hình hoạt động, kết quả SXKD, chịu trách nhiệm trước HĐQT, ĐHĐCĐ và pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty;
- Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua;
- Các nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.

Các phòng ban chức năng, các ban quản lý dự án

Nhóm này trực tiếp tiến hành các nghiệp vụ kinh doanh của Công ty. Các Phòng nghiệp vụ gồm có các Trưởng, Phó trưởng phòng trực tiếp điều hành hoạt động của Công ty theo chức năng và phân công của Ban Tổng Giám đốc.

Trực tiếp quản lý, điều hành các dự án là các Ban Quản lý dự án dưới sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc và các Phó tổng Giám đốc. Đối với hoạt động kinh doanh tại các Ban quản lý dự án sẽ do Giám đốc của Ban quản lý đó trực tiếp điều hành và phải đặt dưới sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Các Ban quản lý thay mặt Công ty thực hiện các dự án, các hạng mục công trình, được chủ động trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của mình theo phân cấp quản lý, tự chịu trách nhiệm về lĩnh vực được giao như:

- Quan hệ với các cơ quan hữu quan để giải quyết các vấn đề liên quan để triển khai thực hiện đầu tư dự án và đưa dự án vào vận hành khai thác.
- Theo dõi, đôn đốc, thực hiện các thủ tục đầu tư.
- Thực hiện công tác quản lý khối lượng, chất lượng và tổng dự toán công trình.
- Tổ chức thi công giám sát trong suốt quá trình triển khai thực hiện dự án.
- Tổ chức công tác nghiệm thu, bàn giao công trình sử dụng, thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình theo quy định của Nhà nước và Công ty.
- Tổ chức quản lý bảo hành, bảo trì công trình sau khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng.
- Thực hiện một số nhiệm vụ khác được Công ty giao.

➤ **Các công ty con, công ty liên kết:**

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Bắc Hà (BHU):

Tháng 7 năm 2008, SDU đã góp vốn thành lập Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Bắc Hà (BHU) chuyên về xây lắp công trình (với bộ máy quản lý điều hành là CBCNV của Chi nhánh Hà Tây cũ của Công ty chuyển sang) để liên danh với các đơn vị bạn thi công phần kết cấu và hoàn thiện công trình Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông; đó là một công trình cấp đặc biệt do Công ty làm chủ đầu tư và tự tổ chức giám sát thi công, công trình có yêu cầu kỹ thuật và tiến độ xây dựng rất cao, nhiều biện pháp và kỹ thuật thi công tiên tiến đã được áp dụng.

Đến nay công trình Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông đã hoàn thành và đưa vào sử dụng, qua công trình này BHU đã tích lũy được nhiều kinh nghiệm và nâng cao năng lực thi công, nhiều chủ đầu tư đã tin tưởng và giao cho BHU thi công các công trình cao tầng tại Hà Nội và các vùng phụ cận, tiêu biểu như: Thi công móng và tầng hầm dự án Khu chung cư cao tầng Sông Nhuệ, thi công tầng hầm và phần kết cấu khu chung cư cao tầng CT7, CT8 Dương Nội của Tập đoàn Nam Cường; CT10A công trình Đại Thanh (32 tầng) của doanh nghiệp xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên...các công trình này đều được các chủ đầu tư đánh giá cao về chất lượng và tiến độ.

Năm 2015 vừa qua, BHU đã thi công xong dự án nhà ở xã hội – Tòa nhà SDU, 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội do Công ty SDU làm chủ đầu tư có quy mô 35 tầng đảm bảo yêu cầu tiến độ, chất lượng và an toàn. Điều này cho thấy BHU đã trở thành một nhà thầu xây lắp chuyên nghiệp trong thi công các công trình nhà cao tầng.

Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU:

Tháng 6 năm 2010, SDU góp vốn thành lập Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU chuyên về mảng tư vấn thiết kế, xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của thị trường bất động sản.

Sau khi chính thức đi vào hoạt động, Công ty đã thực hiện một số gói thầu hoàn thiện của công trình Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông như: Sơn, bả trong và ngoài tòa nhà, mái sảnh tầng 1, thang thoát hiểm ngoài nhà... đã góp phần đưa công trình vào sử dụng đúng tiến độ và chất lượng. Sau khi hoàn thành công trình Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà – Hà Đông, Công ty lại được tin tưởng giao thi công các Lô TT26, 28, 29 dự án KĐT Nam An Khánh đảm bảo tiến độ và chất lượng.

Vừa qua, Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU đã hoàn thành công việc TVGS thi công và hoàn thiện công trình Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú, Hà Đông và thi công một số công trình: Chi cục Kiểm lâm tỉnh Tuyên Quang, trường Đại học Tân trào đều trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang và đang hợp tác với SDU đầu tư xây dựng dự án khu đô thị mới tại thành phố Tuyên Quang tỉnh Tuyên Quang với diện tích đất nghiên cứu khoảng 50ha.

Với chức năng, nhiệm vụ nêu trên của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU chắc chắn sẽ củng cố thêm vị thế của SDU trên thị trường bất động sản và hứa hẹn sẽ có nhiều việc làm và tạo thêm nhiều công ăn việc làm cho xã hội.

Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà – Miền Trung:

Năm 2010, SDU nhận chuyển nhượng vốn của Công ty CP Sông Đà 27, Công ty CP PCCC và Đầu tư xây dựng Sông Đà để đầu tư vào Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà – Miền Trung (SOCENID).

Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà - Miền Trung được thành lập để triển khai đầu tư hạ tầng Khu đô thị mới Hàm Nghi giai đoạn I: 35,65ha tại thành phố Hà Tĩnh. Tuy nhiên, thị trường BĐS tại Hà Tĩnh đóng băng trong thời gian dài, nên Công ty tạm dừng đầu tư dự án. Ngày 17/12/2013 UBND tỉnh Hà Tĩnh có Quyết định số 4078/QĐ-UBND về chấm dứt hoạt động dự án và thu hồi GCN đầu tư số 28121000080 ngày 13/8/2010 của UBND tỉnh Hà Tĩnh đối với dự án trên do nguyên nhân chậm tiến độ so với GCN đầu tư.

Năm 2014 Công ty chỉ thực hiện kiểm đếm giá trị đã đầu tư và làm việc với Hội đồng định giá của tỉnh Hà Tĩnh để xác định giá trị đầu tư hợp pháp trên đất thu hồi và đề xuất hướng xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

Năm 2015 Công ty chờ UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt kết quả đánh giá, xác định giá trị còn lại tài sản và các chi phí hợp pháp khác trên khu đất thu hồi tại phường Thạch Linh, thành phố Hà Tĩnh do Sở Tài chính trình ngày 22/01/2015. Sau khi nhận hoàn trả chi phí cho Dự án, Công ty sẽ triển khai các thủ tục giải thể doanh nghiệp theo quy định của pháp luật trong thời gian tối thiểu là 6 tháng.

Công ty CP Sông Đà – Hà Nội:

Năm 2010, SDU góp vốn thành lập Công ty CP Sông Đà – Hà Nội. Trong năm 2015, Công ty CP Sông Đà – Hà Nội triển khai thi công nhiều dự án, cụ thể:

Tại tỉnh Nam Định: Xây dựng khu vực sản xuất của Công ty may Sông Hồng, xây dựng trường THPT Đỗ Huy Liêu, cải tạo Trường B Nghĩa Hưng, xây dựng Bệnh viện đa khoa Ý Yên giai đoạn 1&2.

Tại Thủy điện Lai Châu Công ty thi công dự án hoàn chỉnh cảnh quan sân vườn của nhà máy.

Tại dự án Thủy điện Huội Quảng (Sơn La) thi công lắp đặt TBA ngoài trời 220KVA

Tại dự án Thủy điện Bản Vẽ (Nghệ An) thi công xử lý sạt trượt vai trái đập kênh vào cửa dẫn nước.

Công ty CP VICEM Đô thị xi măng Hải Phòng:

Năm 2009, SDU đầu tư ủy thác qua Tổng công ty Sông Đà vào Công ty CP VICEM Đô thị xi măng Hải Phòng. Ngày 09/01/2014 Tổng công ty Sông Đà đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần hiện đang nắm giữ tại Công ty CP VICEM Đô thị xi măng Hải Phòng sang cho Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà.

Từ khi thành lập Công ty CP VICEM Đô thị xi măng Hải Phòng đã triển khai đầu tư đồng bộ cơ sở hạ tầng của Khu đô thị Xi măng Hải Phòng 78,605ha để chuẩn bị cho các giai đoạn đầu tư tiếp theo nhằm xây dựng khu đô thị văn minh hiện đại, đồng bộ tạo điểm nhấn kiến trúc, cửa ngõ phía Tây thành phố Hải Phòng, phù hợp với yêu cầu phát triển đô thị Hải Phòng đến năm 2020 và những năm tiếp theo.

Tuy nhiên, giai đoạn 2011-2013 thị trường BĐS đóng băng, các cổ đông gặp khó khăn trong góp vốn đầu tư nên dự án chậm tiến độ. Trong năm 2014 UBND thành phố Hải Phòng đã nhiều lần yêu cầu Công ty nộp tiền sử dụng đất với giá trị rất lớn nhưng do khó khăn về vốn nên Công ty không thể thu xếp được.

Ngày 21/11/2014 UBND Thành phố Hải Phòng có văn bản số 9042/UBND-DDC2 gửi Thủ tướng Chính phủ v/v Thu hồi dự án Khu đô thị XMHP. Ngày 06/3/2015 Văn phòng Chính phủ đã có Thông báo số 72/TB-VPCP về kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại cuộc họp thường trực Chính phủ về dự án Khu đô thị XMHP.

Thực hiện các văn bản của Thủ tướng Chính phủ, UBND thành phố Hải Phòng, TCT Công nghiệp Xi măng Việt Nam. Công ty CP VICEM Đô thị Xi măng Hải Phòng đã có văn bản số 28/ĐTXM-KHTH ngày 19/3/2015 báo cáo Thành phố Hải Phòng về giá trị đầu tư dự án tính đến hết ngày 30/4/2015 và các chi phí cho việc bàn giao, giải thể doanh nghiệp.

Trong năm 2015, Công ty thực hiện các thủ tục với các Sở ngành thành phố Hải Phòng. Sở Tài chính Hải Phòng đã có báo cáo số 1800/STC-ĐT ngày 13/11/2015 thống nhất phương án, thỏa thuận hoàn trả giá trị đầu tư Dự án khu đô thị XMHP. Hiện tại, Công ty đang chờ UBND thành phố Hải Phòng xem xét phê duyệt kinh phí hoàn trả giá trị đã đầu tư vào dự án.

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong

Năm 2010, SDU nhận chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Sông Đà vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong.

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong được thành lập nhằm mục đích đầu tư và xúc tiến thu hút đầu tư vào khu kinh tế Vân Phong; các dự án đầu tư Công ty đang triển khai đầu tư là: khu du lịch sinh thái biển Bãi Cá Ông (28,16ha), dự án Xây dựng cầu cảng du lịch quốc tế Sơn Đùng, Vân Phong.

5. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

Mục tiêu cụ thể năm 2016:

- Với Công ty SDU: Kiện toàn tổ chức các Phòng ban, các Ban quản lý.
- Với các Công ty liên kết:
 - a) Các Công ty chuyên kinh doanh xây lắp: Duy trì sự ổn định để phục vụ cho mục tiêu phát triển lâu dài của Công ty.
 - *Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Bắc Hà:*

Tiếp tục nắm giữ số vốn điều lệ tại Công ty CP ĐTXD Đô thị Bắc Hà là 26% (tương ứng với 5.200.000.000 đồng).

Thông qua kế hoạch SXKD năm 2016 của Công ty CP ĐTXD Đô thị Bắc Hà, trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2016. Trong đó có việc chỉ đạo kiện toàn và nâng cao hiệu quả hoạt động tại Công ty CP ĐTXD Đô thị Bắc Hà, tập trung vào thế mạnh chính là thi công xây lắp các tòa nhà cao tầng.

▪ *Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU:*

Tiếp tục nắm giữ số vốn điều lệ tại Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU là 30% (tương ứng với 3.000.000.000 đồng).

Thông qua kế hoạch SXKD năm 2016 của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU trình ĐHCĐ thường niên năm 2016. Trong đó có việc chỉ đạo kiện toàn và nâng cao hiệu quả hoạt động tại Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU, tập trung vào thế mạnh chính là thi công các khu nhà ở thấp tầng và phần hoàn thiện các công trình.

b) Các Công ty chuyên kinh doanh bất động sản: Duy trì sự ổn định để phục vụ cho mục tiêu phát triển lâu dài của Công ty.

▪ *Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà - Miền Trung*

Tiếp tục nắm giữ số vốn điều lệ tại Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà - Miền Trung là 33% (tương ứng với 33.000.000.000 đồng)

Đề nghị Ban điều hành Công ty tích cực làm việc với UBND tỉnh Hà Tĩnh để thu hồi vốn đã đầu tư và làm các thủ tục giải thể Công ty theo quy định.

▪ *Công ty CP Sông Đà – Hà Nội*

Tiếp tục nắm giữ số vốn điều lệ tại Công ty CP Sông Đà – Hà Nội là 2% (tương ứng với 4.000.000.000 đồng)

▪ *Công ty CP VICEM Đô thị xi măng Hải Phòng*

Tiếp tục nắm giữ số vốn điều lệ tại Công ty CP VICEM Đô thị xi măng Hải Phòng là 24% (VĐL đăng ký là 850.000.000.000 đồng).

Đề nghị Ban điều hành Công ty tích cực làm việc với UBND Thành phố Hải Phòng để thu hồi vốn đã đầu tư và làm các thủ tục giải thể Công ty theo quy định.

▪ *Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong*

Tiếp tục nắm giữ số vốn điều lệ tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong là: 19,183% (tương ứng với 19.183.000.000 đồng)

- ***Chiến lược phát triển trung và dài hạn.***

Năm 2016-2020:

Tùy theo điều kiện thực tế sẽ thành lập các Công ty TNHH một thành viên do SDU làm chủ sở hữu tại các địa bàn Công ty sẽ triển khai đầu tư xây dựng như: Hòa Bình, Tuyên Quang, thành phố Hồ Chí Minh ...

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

Là một doanh nghiệp tiên phong trong lĩnh vực bất động sản; với mục tiêu phát triển bền vững, SDU hiểu rõ tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường trong quá trình thiết kế, xây dựng và khai thác các tổ hợp du lịch; các trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp và các khu đô thị sinh thái... Những công trình SDU đã xây dựng và sẽ đầu tư xây dựng trong thời gian tới như giai đoạn 2 của Khu nhà hỗn hợp cao tầng đô thị Sông Đà tại 143 Trần Phú – Hà Đông, tòa nhà X1-26 Liễu Giai, khu đô thị Nam An Khánh, dự án Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao tại Q.8, Tp Hồ Chí Minh, dự án khu đô thị

Sông Đà – Hòa Bình, dự án khu đô thị Sông Đà Tuyên Quang ... đều là những khu đô thị sinh thái, và là những “Tòa nhà nhà xanh & tiết kiệm năng lượng”.

Hướng tới cộng đồng, Công ty SDU đã tích cực thực hiện Nghị quyết 30a của Chính phủ về hỗ trợ các huyện nghèo trong cả nước, Công ty đã chỉ đạo chuyên môn và các tổ chức đoàn thể tích cực tham gia các chương trình an sinh xã hội tại đơn vị và địa phương như: Thăm hỏi gia đình CBCNV Công ty có thân nhân là thương binh liệt sỹ nhân ngày 27/7, ủng hộ người nghèo, các cháu nạn nhân chất độc màu da cam với kinh phí hàng chục triệu đồng mỗi năm. Thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước về phát huy vai trò của người cao tuổi, hưởng ứng phát động của Trung ương MTTQ Việt Nam về việc kêu gọi cộng đồng cùng tham gia chăm sóc người cao tuổi cả về vật chất và tinh thần với tinh thần tương thân tương ái, năm 2009 Công ty đã ủng hộ quỹ áo ấm, tặng người cao tuổi nghèo tỉnh Hòa Bình 100 triệu đồng; năm 2011, Công ty đã xây dựng một căn nhà tình nghĩa và mua tặng một số đồ dùng sinh hoạt cho gia đình cựu chiến binh Bùi Văn Phong bị nhiễm chất độc màu da cam ở xã Xuân Thủy, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình với giá trị là: 60 triệu đồng. Bên cạnh đó, Công ty cũng thường xuyên ủng hộ vào quỹ từ thiện để giúp đỡ nhân dân các vùng bị thiên tai; đóng góp xây dựng các công trình phúc lợi và văn hoá cộng đồng tại địa phương nơi đơn vị đặt trụ sở chính.

6. Các rủi ro

6.1. Rủi ro từ bên ngoài

- * Nhóm rủi ro liên quan đến nhà nước, thị trường
 - Các quy định pháp luật, các chính sách của nhà nước.
 - Các công việc liên quan đến công việc cấp nước, thoát nước, cấp điện, PCCC...cho công trình thi công
 - Thuê đất, giao đất
 - Giấy phép xây dựng
 - Lạm phát, ngoại tệ
 - Rủi ro tài chính: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường.
- * Nhóm rủi ro liên quan đến nhà cung cấp
 - *Tư vấn lập dự án*
 - *Tư vấn khảo sát*
 - Kết quả khảo sát
 - *Tư vấn thiết kế*
 - Thiếu sót trong thiết kế
 - Ước lượng giá cả không chính xác
 - Thay đổi thiết kế do chủ đầu tư
 - Tiến độ thi công do TVTK lập
 - *Tư vấn giám sát*
 - *Nhà cung cấp vật liệu*

- Tiến độ
- Chất lượng
- Số lượng
- *Các nhà thầu tư vấn khác có liên quan đến công việc xây dựng*
- * Nhóm rủi ro liên quan đến lựa chọn nhà thầu tư vấn (Đấu thầu, chỉ định thầu)
- Năng lực thực hiện
- Thái độ, ý thức với công việc
- Chiến lược đấu thầu
- Các tình huống trong đấu thầu
- Các vấn đề khác liên quan
- Bỏ thầu thiếu
- Một số hành động không đảm bảo cạnh tranh trong đấu thầu
- * Hợp đồng
- Bảo đảm thực hiện
- Loại hợp đồng
- Thời hạn bảo hành
- Trách nhiệm vi phạm
- Phương thức thanh toán
- Điều kiện nghiệm thu
- Thời hạn thực hiện hợp đồng
- * Nhóm rủi ro liên quan đến đền bù, giải toả mặt bằng.

6.2. Rủi ro từ nội bộ

- * Rủi ro từ tổ chức, giám sát, quản lý chất lượng thi công.
- Nhân lực (trình độ tay nghề, thái độ làm việc, số lượng, an toàn lao động)
- Vật liệu cung cấp (tiến độ, chất lượng)
- Cách thức quản lý tại công trường
- Tiến độ thi công
- Máy móc thi công
- Quản lý, bảo quản nguyên vật liệu tại công trường
- Các công việc liên quan đến thủ tục, hồ sơ
- Hao hụt trong thi công
- * Rủi ro từ khâu cung ứng
- Tiếp nhận yêu cầu cấp vật tư
- Các vấn đề liên quan khác

- * Rủi ro từ lập kế hoạch và quản lý dự án
 - Lập kế hoạch, triển khai thực hiện dự án: lập dự toán thi công...
 - Các vấn đề liên quan
- * Rủi ro từ chuẩn bị, thực hiện ý tưởng đầu tư
 - Thu thập thông tin đưa vào dự án
 - Hợp đồng liên kết
 - Quá trình đấu thầu dự án, thuê đất
 - Các vấn đề khác

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động SXKD

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	KH năm 2015	TH năm 2015	% thực hiện
I	Tổng giá trị SXKD và đầu tư	10 ⁶ đ	437.185	441.574	101
1	Hoạt động đầu tư	10 ⁶ đ	357.313	358.076	100
2	Hoạt động SXKD	10 ⁶ đ	79.456	83.498	105
II	Kế hoạch tài chính				
1	Tổng doanh thu	10 ⁶ đ	72.533	75.947	104,7
	Kinh doanh nhà và hạ tầng	10 ⁶ đ	72.117	75.510	104,7
	Hoạt động tài chính và khác	10 ⁶ đ	416	437	
2	Tiền về tài khoản	10 ⁶ đ	273.253	362.607	133
3	Nộp ngân sách	10 ⁶ đ	1.356	15.710	
4	Lợi nhuận trước thuế	10 ⁶ đ	3.637	9.678	267
5	Tỷ suất lợi nhuận				
	Lợi nhuận cận biên	%	7,99	20	
	Lợi nhuận sau thuế/VĐL	%	1,51	0,005	
	Lợi nhuận sau thuế/TTS	%	0,26	0,0009	
	Lợi nhuận sau thuế/VCSH	%	0,008	0,003	
6	Vốn chủ sở hữu	10 ⁶ đ	329.636	335.530	
7	Vốn điều lệ	10 ⁶ đ	200.000	200.000	
8	Tổng tài sản	10 ⁶ đ	1.000.000	1.190.745	
III	Lao động tiền lương				
1	Tổng số CBCNV	người	60	54	
2	Thu nhập bình quân (người/tháng)	10 ³ đ	8,79	9,53	

*** Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2015.**

Công ty đã triển khai kinh doanh tốt tại các dự án cụ thể như sau:

- Dự án nhà ở xã hội - Tòa nhà SDU tại 143 Trần Phú, Hà Đông đã hoàn thành và bàn giao nhà cho khách hàng đúng cam kết với UBND thành phố Hà Nội.
- Dự án Khu Công viên – Văn hóa – Du lịch – Thể thao tại quận 8, Tp Hồ Chí Minh do có phối hợp tốt với đơn vị hợp tác kinh doanh trong việc lựa chọn nhà phân phối, cho nên sản phẩm chào hàng ra bao nhiêu đều được thị trường tiêu thụ hết.
- Dự án Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, Hà Đông, Hà Nội đã bán được một phần khu B văn phòng tại tầng 4.
- Dự án KĐT mới Nam An Khánh: Đã hoàn thành phần thô của các lô TT28 & TT29 để tiến bàn giao phần thô cho khách hàng và đã được ghi nhận doanh thu.

Với những lý do nêu trên nên kết quả SXKD và doanh thu của Công ty đều vượt so với kế hoạch đã được ĐHCĐ thông qua.

2. Tổ chức và nhân sự

*** Danh sách Ban điều hành**

TT	Họ và tên	Ngày, tháng, năm sinh	Nghề nghiệp	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu CP có quyền biểu quyết và chứng khoán khác do Công ty phát hành		Ghi chú
					Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	
*	Ban TGD						
1	Hoàng Văn Anh	29/02/1960	Tiến sỹ QTKD	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	452.000	2,26%	
2	Lê Tùng Hoa	21/9/1969	Cử nhân tài chính	Ủy viên HĐQT kiêm Phó TGD	20.000	0,10%	
3	Nguyễn Trọng Phước	14/11/1971	Kiến trúc sư	Phó TGD	60.000	0,30%	
*	Lãnh đạo các phòng Ban						
4	Lê Hồng Sơn	11/8/1971	Cử nhân Kinh tế	Kế toán trưởng		0,00%	
5	Bùi Thanh Tuấn	17/10/1981	Cử nhân TCKT	Phó KTT	700	0,0035%	
6	Trịnh Xuân Thụy	18/11/1975	Cử nhân Luật	TP.HC-TH	8.700	0,04%	
7	Nguyễn Thành Đô	08/10/1984	Cử nhân Luật	Phó trưởng phòng HCTH		0,00%	
8	Nguyễn Văn Điều	04/3/1977	Thạc sỹ QTKD	Phó Trưởng ban GPMB		0,00%	

TT	Họ và tên	Ngày, tháng, năm sinh	Nghề nghiệp	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu CP có quyền biểu quyết và chứng khoán khác do Công ty phát hành		Ghi chú
					Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	
9	Trần Thị Minh	22/3/1979	Cử nhân TCKT	PP.KH-ĐT	200	0,001%	
10	Lê Thị Mỹ Hào	14/7/1978	Kỹ sư kinh tế	PP.KH-ĐT		0,00%	
11	Nguyễn Minh Đức	15/3/1983	Kỹ sư KTXD	PP.KH-ĐT	800	0,004%	
12	Đào Văn Căn	03/6/1959	Kỹ sư Xây dựng	Q. Trưởng Phòng Kỹ thuật		0,00%	
13	Nguyễn Đức Thụ	11/6/1972	Kỹ sư Điện	PP. Kỹ thuật		0,00%	
14	Phạm Thúy Hà	18/8/1961	Cử nhân Kinh tế	GĐ BQL Hà Đông	500	0,0025%	
15	Trần Văn Thanh	21/7/1967	CĐ Điện	Phó GĐ BQL Hà Đông	211.500	1,057%	
16	Nguyễn Lương Doanh	05/8/1978	Kỹ sư Xây dựng	Q. GĐ BQL Hà Nội		0,00%	
17	Dương Văn Trọng	19/3/1959	Kỹ sư Xây dựng	GĐ Chi nhánh Cty tại Tp HCM		0,00%	

*** Những thay đổi Lãnh đạo các phòng ban:**

Ngày 09/01/2015, Ông Nguyễn Văn Điều – Trưởng phòng KHĐT điều động đến giữ chức vụ Phó trưởng ban GPMB Công ty.

Ngày 16/01/2015, Bổ nhiệm ông Dương Văn Trọng – Quyền Giám đốc Chi nhánh Công ty tại Tp Hồ Chí Minh giữ chức vụ Giám đốc Chi nhánh Công ty tại thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 16/01/2015, Bổ nhiệm bà Phạm Thúy Hà – Quyền Giám đốc BQLDA nhà ở Sông Đà - Hà Đông và giữ chức vụ Giám đốc BQLDA nhà ở Sông Đà – Hà Đông.

Ngày 16/12/2015, tuyển dụng ông Nguyễn Thành Đô – Cử nhân Luật và bổ nhiệm làm Phó trưởng phòng HCTH

*** Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động.**

Công ty SDU luôn coi trọng nguồn nhân lực là yếu tố cốt lõi và là tài sản quý giá. Chính vì vậy, chính sách nhân sự của Công ty SDU được xây dựng với mục đích biến nguồn nhân lực trở thành ưu thế đặc biệt, giữ vai trò quyết định để thực hiện thành công những mục tiêu chiến lược đề ra.

Hiện tại, Công ty SDU có 54 CBCNV, đây là đội ngũ cán bộ quản lý, kiểm soát, điều hành và nhân viên tác nghiệp có trình độ chuyên môn và tính chuyên nghiệp cao, làm việc hiệu quả tại trụ sở chính, Ban quản lý và các chi nhánh trên khắp cả nước.

Công ty luôn chú trọng đào tạo và đào tạo lại đội ngũ cán bộ tại Công ty và các đơn vị thành viên đặc biệt là đào tạo đội ngũ cán bộ chủ chốt và cán bộ kế cận; xây dựng đội ngũ cán bộ có tinh thần trách nhiệm với công việc, hiểu việc, tinh thông nghiệp vụ với công việc được đảm nhận, luôn luôn hoàn thành nhiệm vụ được giao.

Khuyến khích cán bộ công nhân viên học tập nâng cao trình độ nghiệp vụ, chuyên môn, kỹ năng làm việc. Thực hiện tốt công tác kèm cặp đào tạo tại chỗ cho cán bộ, kỹ sư, cử nhân, nhân viên nghiệp vụ, kỹ thuật viên từ Công ty đến các đơn vị thành viên.

Xây dựng chế độ đãi ngộ với CBCNV, có cơ chế thưởng phạt công minh nhằm thu hút nhân tài cho Công ty và khuyến khích mọi người luôn luôn hoàn thành nhiệm vụ.

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

a) Các khoản đầu tư lớn:

a.1) Tình hình thực hiện đầu tư:

- * Dự án Tòa nhà SDU tại 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội
 - Thi công xong và bàn giao nhà cho khách hàng
- * Dự án cải tạo khu tập thể X1-26 Liễu Giai, Hà Nội
 - Cơ bản hoàn thành công tác bồi thường GPMB đạt 54/55 hộ dân.
 - Đang tiến hành các thủ tục chuẩn bị đầu tư khác để tiến hành triển khai thi công.
- * Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh, Hoài Đức, Hà Nội
 - Hoàn thành thi công xong phần thô của 52 căn hộ.
 - Hoán đổi xong 07 lô đất còn vướng mắc mặt bằng để tiếp tục triển khai.
- * Dự án Khu công viên văn hóa- Thể thao – Du lịch, quận 8, TP HCM
 - Phối hợp với đơn vị hợp tác kinh doanh để triển khai đầu tư xây dựng các block: A1&A2, B1&B2; C1 và kinh doanh giai đoạn 1 của dự án theo đúng Hợp đồng hợp tác đầu tư.
- * Dự án Khu đô thị mới Sông Đà – Hòa Bình, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình
 - Hoàn thành phê duyệt nhiệm vụ QH điều chỉnh 1/500 giai đoạn 1 (28ha) của dự án.
- * Dự án Khu đô thị mới Sông Đà – Tuyên Quang, TP Tuyên Quang
 - Đang lập quy hoạch tổng mặt bằng chi tiết 1/500.
- * Dự án Tổ hợp Văn phòng – Thương mại – Căn hộ Green Diamond quận 2 – thành phố Hồ Chí Minh:
 - Đang thực hiện công tác chuyển đổi Chủ đầu tư.

a.2) Giá trị đầu tư:

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	KH năm 2015	TH năm 2015	% thực hiện
I	Đầu tư dự án	10 ⁶ đ	354.000	358.076	102
1	Xây lắp	10 ⁶ đ	278.952	285.433	102
2	Thiết bị	10 ⁶ đ	28.940	32.241	111
3	Chi phí khác	10 ⁶ đ	46.108	40.402	87,6
II	Đầu tư tài chính	10 ⁶ đ	0	0	
III	Đầu tư trang thiết bị QL, VP	10 ⁶ đ	0	0	

a.3) Đánh giá tình hình thực hiện đầu tư:

Theo kế hoạch SXKD đã duyệt, hoạt động đầu tư của Công ty năm 2015 tập chung chủ yếu vào dự án: Dự án nhà ở xã hội – Tòa nhà SDU 143 Trần Phú – Hà Đông thuộc giai đoạn I – Khu nhà ở hỗn hợp cao tầng đô thị Sông Đà, kết thúc năm 2015 Công ty đã tiến hành bàn giao nhà cho khách hàng theo đúng kế hoạch, các dự án khác đảm bảo tiến độ đã đề ra cụ thể như sau:

- Dự án cải tạo xây dựng lại Khu tập thể X1-26 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội: Đã thực hiện thỏa thuận bồi thường, tạm cư và tái định cư được 54/55 hộ dân, còn lại 01 hộ dân, hiện tại Công ty đang phối hợp với cơ quan có thẩm quyền tích cực hoàn tất công tác GPMB và hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý xin giấy phép xây dựng.
- Dự án Khu đô thị mới Sông Đà – Hòa Bình, TP Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình hiện tại đã hoàn chỉnh và nộp hồ sơ QH TMB 1/500 vào Sở Xây dựng tỉnh Hòa Bình .
- Dự án khu nhà ở xã hội tại TP Tuyên Quang, tỉnh Tuyên Quang đang triển khai lập QH TMB chi tiết tỷ lệ 1/500 và lập phương án kiến trúc trình Sở Xây dựng tỉnh Tuyên Quang.
- Các dự án hợp tác tại khu vực phía Nam đảm bảo kế hoạch đề ra.

b) Các công ty con, công ty liên kết:*** Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Bắc Hà (BHU):**

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Bắc Hà (BHU) chuyên về xây lắp công trình. Năm 2015, Công ty Bắc Hà tập trung thi công dự án nhà ở xã hội – Tòa nhà SDU, 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội và một số công trình khác trên địa bàn thành phố Hà Nội ...các công trình này đều được các chủ đầu tư đánh giá cao về chất lượng và tiến độ. Ngoài ra, Công ty Bắc Hà còn kinh doanh sản phẩm và bán sản phẩm phục vụ xây lắp.

TT	TÊN CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2015		% HT
			KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	
I	Tổng giá trị SXKD	Tr đ	120.729	116.509	97
1	Giá trị kinh doanh XL	Tr đ	120.729	115.230	95
a	Giá trị kinh doanh XL đã có hợp đồng hoặc giấy giao nhiệm vụ	Tr đ	120.729	115.230	95
b	Giá trị kinh doanh XL chưa có hợp đồng hoặc giấy giao nhiệm vụ	Tr đ			
2	Giá trị kinh doanh dịch vụ khác	Tr đ		1.279	
II	Lao động tiền lương				
1	Tổng CBCNV	Người	150	197	131
2	Thu nhập bình quân	Tr đ	4,94	5,03	102
3	Tổng quỹ lương	Tr đ	8.890	11.889	134
III	Kế hoạch tài chính				
1	Doanh thu	Tr đ	88.613	84.901	96
a	Giá trị kinh doanh XL	Tr đ	88.613	83.727	94
b	Giá trị kinh doanh dịch vụ khác	Tr đ		1.174	
2	Lợi nhuận trước thuế	Tr đ	5.325	4.486	84
a	Giá trị kinh doanh XL	Tr đ	5.325	6.541	123
b	Giá trị kinh doanh dịch vụ khác	Tr đ		-2.055	
3	Nộp ngân sách	Tr đ	5.580	5.610	101
a	Các khoản thuế phải nộp	Tr đ	4.703	4.703	100
b	Các khoản phải nộp khác	Tr đ	877	907	103
4	Tỷ suất lợi nhuận	Tr đ			
a	Lợi nhuận/doanh thu	%	6%	5%	
b	Lợi nhuận/vốn điều lệ	%	27%	22%	
c	Lợi nhuận/vốn chủ sở hữu	%	25%	22%	
5	Vốn chủ sở hữu	Tr đ	20.960	20.121	96
6	Vốn điều lệ	Tr đ	20.000	20.000	100
7	Tổng tài sản	Tr đ		95.905	

*** Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU:**

Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU chuyên về mảng tư vấn thiết kế, xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của thị trường bất động

sản. Năm 2015, Công ty triển khai thi công các Lô TT26, 28, 29 dự án KĐT Nam An Khánh, Tư vấn giám sát thi công Tòa nhà SDU 143 Trần Phú – Hà Đông; các công trình nhà làm việc Chi cục Kiểm lâm, nhà lớp học trường Đại học Tân Trào trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang.

TT	TÊN CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2015		% HT
			KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	
I	Tổng giá trị SXKD	Tr đ	50.067,7	74.998,855	150
1	Giá trị kinh doanh XL	Tr đ	50.067,7	64.631,55	129
a	Giá trị kinh doanh XL đã có hợp đồng hoặc giấy giao nhiệm vụ	Tr đ	50.067,0	64.631,55	129
b	Giá trị kinh doanh XL chưa có hợp đồng hoặc giấy giao nhiệm vụ	Tr đ			
2	Giá trị kinh doanh dịch vụ khác	Tr đ		10.367,3	
II	Lao động tiền lương				
1	Tổng CBCNV	Người	40	34	85
2	Thu nhập bình quân	Tr đ		11,1	
3	Tổng quỹ lương	Tr đ	4.859	4.528,9	90
III	Kế hoạch tài chính				
1	Doanh thu	Tr đ	46.895,0	62.221,93	133
a	Giá trị kinh doanh XL	Tr đ	46.895,0	52.920,95	113
b	Giá trị kinh doanh dịch vụ khác	Tr đ		9.300,98	
2	Lợi nhuận trước thuế	Tr đ	1.201,0	1.268,756	105,6
a	Giá trị kinh doanh XL	Tr đ	1.201,	1.229,873	102,3
b	Giá trị kinh doanh dịch vụ khác	Tr đ		38,883	
3	Nộp ngân sách	Tr đ	2.162,	3.367,341	155
a	Các khoản thuế phải nộp	Tr đ	1.696,	2.901,297	171
b	Các khoản phải nộp khác	Tr đ	466,043	466,043	100
4	Tỷ suất lợi nhuận	Tr đ			
a	Lợi nhuận/doanh thu	%	2,5	2,03	90
b	Lợi nhuận/vốn điều lệ	%	12,01	15,	120
c	Lợi nhuận/vốn chủ sở hữu	%	11,6	12,17	104,9
5	Vốn chủ sở hữu	Tr đ	10.351,941	10.419,697	100,6
6	Vốn điều lệ	Tr đ	10.000,	8.450,000	84,5
7	Tổng tài sản	Tr đ		31.653,59	

*** Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà – Miền Trung:**

Năm 2012, Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà - Miền Trung tiếp tục triển khai đầu tư hạ tầng Khu đô thị mới Hàm Nghi giai đoạn I: 35,65ha tại thành phố Hà Tĩnh.

Năm 2013, do tình hình thị trường BĐS tại địa bàn Hà Tĩnh không có thị trường đầu ra nên Công ty tạm dừng đầu tư vào dự án; ngày 17/12/2013 UBND tỉnh Hà Tĩnh có Quyết định số 4078/QĐ-UBND về chấm dứt hoạt động dự án và thu hồi GCN đầu tư số 28121000080 ngày 13/8/2010 của UBND tỉnh Hà Tĩnh cho Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà - Miền Trung với nguyên nhân chậm tiến độ so với GCN đầu tư.

Ngày 24/12/2014 UBND tỉnh Hà Tĩnh có Quyết định số 4202/QĐ-UBND về việc thu hồi 251.229,6m² đất thuộc dự án KĐT mới Hàm Nghi của Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà - Miền Trung. Giao Sở Tài chính có trách nhiệm chủ trì các Sở, ngành phối hợp các cơ quan có liên quan căn cứ quy định hiện hành của Nhà nước xác định giá trị đã đầu tư hợp pháp trên đất thu hồi và đề xuất hướng xử lý theo đúng quy định của pháp luật và cam kết của Nhà đầu tư.

Ngày 22/01/2015, Hội đồng đánh giá, xác định giá trị tài sản và giá trị đầu tư vào đất còn lại trên đất thu hồi của Công ty tại phường Thạch Linh, thành phố Hà Tĩnh với giá trị còn lại tài sản và chi phí hợp pháp khác là: 78.378.974.000 đồng trình UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt để hoàn trả cho Công ty từ nguồn kinh phí Quỹ phát triển đất tỉnh Hà Tĩnh.

*** Công ty CP Sông Đà – Hà Nội:**

Công ty CP Sông Đà – Hà Nội đang triển khai xây dựng một số hạng mục thuộc dự án Thủy điện Lai Châu, Huội quang, Nậm chiến; nhà máy và nhà ở công nhân tại KCN Bảo Minh tỉnh Nam Định.

TT	TÊN CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2014		% HT
			KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	
A	GIÁ TRỊ SXKD				
I	Tổng giá trị SXKD	Tr đ	127.385	158.122	124
1	Giá trị kinh doanh XL	Tr đ	125.785	156.898	
2	Giá trị kinh doanh dịch vụ khác	Tr đ	1.600	1.224	
II	Lao động tiền lương				
1	Tổng CBCNV	Người	339	242	
2	Thu nhập bình quân	Tr đ	6	6	
3	Tổng quỹ lương	Tr đ	24.408	17.424	
III	Kế hoạch tài chính				
I	Doanh thu	Tr đ	121.032	131.110	108
a	Giá trị kinh doanh XL	Tr đ	119.532	130.378	

TT	TÊN CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2014		% HT
			KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	
b	Giá trị kinh doanh dịch vụ khác	Tr đ	1.500	732	
2	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>Tr đ</i>	1.500	300	20
a	Giá trị kinh doanh XL	Tr đ	1.500	300	
b	Giá trị kinh doanh dịch vụ khác	Tr đ			
3	<i>Nộp ngân sách</i>	<i>Tr đ</i>	12.933	13.117	
a	Các khoản thuế phải nộp	Tr đ	12.433	12.617	
b	Các khoản phải nộp khác	Tr đ	500	500	
4	<i>Tỷ suất lợi nhuận</i>	<i>Tr đ</i>			
a	Lợi nhuận/doanh thu	%	1,2	0,6	
b	Lợi nhuận/vốn điều lệ	%	3,7	2,1	
c	Lợi nhuận/vốn chủ sở hữu	%	3,6	2,0	
5	<i>Vốn chủ sở hữu</i>	<i>Tr đ</i>	42.161	41.771	
6	<i>Vốn điều lệ</i>	<i>Tr đ</i>	40.000	40.000	
7	<i>Tổng tài sản</i>	<i>Tr đ</i>			
B	Hoạt động đầu tư	Tr đ	12.751	184	1
1	Đầu tư nâng cao năng lực thi công xây lắp và quản lý SXKD	Tr đ	12.751	184	

*** Công ty CP VICEM Đô thị xi măng Hải Phòng**

Công ty CP VICEM Đô thị xi măng Hải Phòng được thành phố Hải Phòng giao làm chủ đầu tư dự án Khu đô thị xi măng Hải Phòng, với diện tích sử dụng đất 78,6ha.

Thực hiện Thông báo số 72/TB-VPCP ngày 06/3/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao lại dự án 78,6ha theo cho UBND thành phố Hải Phòng.

Năm 2015, Công ty CP VICEM Đô thị Xi măng Hải Phòng đã tiến hành bàn giao lại dự án và đề nghị Thành phố hoàn trả chi phí cho Dự án theo khối lượng, giá trị thực tế đã thực hiện.

Sau khi nhận hoàn trả khoản chi phí cho Dự án, Công ty sẽ triển khai các thủ tục giải thể doanh nghiệp theo quy định của pháp luật trong thời gian tối thiểu là 6 tháng.

*** Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong**

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong được thành lập nhằm mục đích đầu tư và xúc tiến thu hút đầu tư vào khu kinh tế Vân Phong; các dự án đầu tư Công ty đang triển khai đầu tư là: khu du lịch sinh thái biển Bãi Cá Ông (28,16ha), Tổ hợp cao ốc Văn Phòng và căn hộ cao cấp Vân Phong (1.965,55m²) hiện tại thực hiện chào bán với giá 60 tỷ đồng.

TT	TÊN CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2015		% HT
			KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	
A	GIÁ TRỊ SXKD			3.309	
I	TỔNG GIÁ TRỊ SXKD	TR Đ		3.309	
1	GIÁ TRỊ KINH DOANH XL	TR Đ			
2	GIÁ TRỊ KINH DOANH DỊCH VỤ KHÁC	TR Đ		3.309	
II	LAO ĐỘNG TIỀN LƯƠNG				
1	Tổng CBCNV	Người		21	
2	Thu nhập bình quân	Tr đ		6,85	
3	Tổng quỹ lương	Tr đ		1.727	
III	KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH				
1	<i>Doanh thu</i>	<i>Tr đ</i>			
a	Giá trị kinh doanh XL	Tr đ			
b	Giá trị kinh doanh dịch vụ khác	Tr đ		3.309	
2	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>Tr đ</i>			
a	Giá trị kinh doanh XL	Tr đ			
b	Giá trị kinh doanh dịch vụ khác	Tr đ		93	
3	<i>Nộp ngân sách</i>	<i>Tr đ</i>			
a	Các khoản thuế phải nộp	Tr đ		355	
b	Các khoản phải nộp khác	Tr đ			
4	<i>Tỷ suất lợi nhuận</i>	<i>Tr đ</i>			
a	Lợi nhuận/doanh thu	%		2,8	
b	Lợi nhuận/vốn điều lệ	%		0,093	
c	Lợi nhuận/vốn chủ sở hữu	%		0,17	
5	<i>Vốn chủ sở hữu</i>	<i>Tr đ</i>		53.646	
6	<i>Vốn điều lệ</i>	<i>Tr đ</i>		100.000	
7	<i>Tổng tài sản</i>	<i>Tr đ</i>		55.124	
B	Hoạt động đầu tư	Tr đ			
1	Đầu tư các dự án	Tr đ		8.917	

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	983.909	1.190.745	21
Doanh thu thuần	127.616	75.510	(40,8)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	6.829	15.395	125
Lợi nhuận khác	(2.611)	(5.717)	(119)
Lợi nhuận trước thuế	4.217	9.678	129
Lợi nhuận sau thuế	2.697	1.076	(60)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	121	48	(60)

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	0,807	1,3	
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
<u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,295	0,439	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,659	0,718	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,939	2,55	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			
<u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	0,254	0,09	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,129	0,063	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,021	0,014	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,008	0,003	

Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Ghi chú
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,003	0,0009	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,054	0,204	

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

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: **20.000.000 CP**
- Mệnh giá: 10.000 VNĐ
- Loại cổ phần đang lưu hành: cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 20.000.000 CP.
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0

b) Cơ cấu cổ đông:

- Cổ đông lớn chiếm tỷ lệ 51,26 %, cổ đông nhỏ chiếm 48,74 %.
- Cổ đông tổ chức chiếm tỷ lệ 49,65 %, cổ đông cá nhân chiếm 50,35 %.
- Cổ đông trong nước chiếm tỷ lệ 96,47 %, cổ đông nước ngoài chiếm 3,53 %.
- Cổ đông nhà nước chiếm tỷ lệ 30 %, các cổ đông khác chiếm 70 %

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: không có

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

e) Các chứng khoán khác: không có

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

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

Trong năm 2015 thị trường bất động sản đã dần phục hồi trở lại, nhưng Công ty vẫn còn gặp nhiều khó khăn do thiếu vốn phục vụ các hoạt động đầu tư. Song với sự chỉ đạo sáng suốt, quyết liệt của HĐQT; Ban Tổng giám đốc và sự nỗ lực cố gắng của toàn thể CBCNV đã chủ động sáng tạo trong thực hiện nhiệm vụ, nên Công ty sản xuất kinh doanh ổn định và đảm bảo đủ công ăn việc làm. Việc triển khai đầu tư tại dự án trọng điểm của Công ty đạt đúng theo các mục tiêu đề ra, đúng cam kết với UBND thành phố Hà Nội và cam kết với khách hàng. Giá trị sản xuất kinh doanh đạt 105% kế hoạch năm; Doanh thu đạt 104,7% kế hoạch năm; Lợi nhuận đạt 267% kế hoạch năm.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

- Tổng tài sản tăng:	206.836.189.204 đồng
Trong đó:	
- Tài sản ngắn hạn tăng:	525.355.407.986 đồng

• Tiền và các khoản tương đương tiền giảm:	7.365.053.340 đồng
• Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn giảm:	100.000 đồng
• Các khoản phải thu ngắn hạn tăng:	155.533.808.451 đồng
• Hàng tồn kho tăng:	366.904.607.709 đồng
• Tài sản ngắn hạn khác tăng:	10.282.145.166 đồng
– Tài sản dài hạn giảm	318.519.218.782 đồng
• Tài sản cố định giảm:	0 đồng
• Bất động sản đầu tư giảm:	17.190.744.538 đồng
• Tài sản dở dang dài hạn tăng:	266.134.545 đồng
• Các khoản đầu tư tài chính dài hạn giữ nguyên:	75.543.990.773 đồng
• Tài sản dài hạn khác tăng	318.964.597 đồng

- Năm 2015 tình hình tài sản của Công ty tăng so với năm 2014. Tổng tài sản tăng **206,836** tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn tăng **525,355** tỷ đồng, tài sản dài hạn giảm **318,519** tỷ đồng. Lý do:
- + Trong năm 2015, Công ty tập trung chỉ đạo thi công hoàn thiện dự án Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú – Hà Đông và phần thô tại dự án Nam An Khánh để bàn giao nhà cho khách hàng trong quý IV/2015, vì vậy làm các khoản phải thu ngắn hạn tăng **155,533** tỷ đồng, giá trị hàng tồn kho tăng **366,904** tỷ đồng, tài sản ngắn hạn tăng **10,282** tỷ đồng.
- + Tài sản bất động sản đầu tư 5 tầng để thuộc tòa nhà Sông Đà Hà Đông được điều chỉnh giảm do chuyển sang hàng hóa bất động sản: 16,212 tỷ đồng. Tài sản cố định, chủ yếu là tài sản nhà cửa vật kiến trúc.
- + Trong năm 2015 Công ty đã sử dụng và khai thác tài sản khá hiệu quả, không phát sinh các tài sản xấu, các khoản nợ xấu khó đòi.

b) Tình hình nợ phải trả

- Trong năm 2015, Công ty tập trung thi công hoàn thiện dự án nhà ở xã hội – Tòa nhà SDU - 143 Trần Phú, Hà Đông và đầu tư tại một số dự án khác nên tình hình nợ phải trả có biến động lớn, tổng nợ phải trả tăng 206,209 tỷ đồng so với năm 2014, trong đó nợ ngắn hạn tăng 149,620 tỷ đồng, nợ dài hạn tăng 56,409 tỷ đồng.
- Các khoản nợ có biến động nhiều là: Vay và nợ thuê tài chính dài hạn tăng 57,516 tỷ đồng, người mua trả tiền trước tăng 163,409 tỷ đồng, các khoản phải trả ngắn hạn khác tăng 10,721 tỷ đồng.
- Công ty không có nợ phải trả xấu và ảnh hưởng chênh lệch của tỉ lệ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

- Tạo sự chuyển biến về nhận thức của người lao động của SDU, đặc biệt là đội ngũ lãnh đạo cấp trung để không ngừng nâng cao trình độ về mọi mặt đáp ứng yêu cầu đổi mới phát triển doanh nghiệp.
- Đối với các Công ty cổ phần đã thành lập trong thời gian qua, nâng cao vai trò và trách nhiệm của đại diện phần vốn tại các Công ty, xây dựng phương án củng cố tổ

chức cán bộ, rà soát lại chức năng, nhiệm vụ, để nâng cao hiệu quả và sức cạnh tranh, đi đúng định hướng phát triển của SDU.

- Tập trung chỉ đạo thống nhất, cương quyết thực hiện theo kế hoạch đề ra, đồng thời điều chỉnh kịp thời cho phù hợp với thực tiễn đặt ra và giải quyết những vướng mắc tồn tại trong quá trình sắp xếp đổi mới doanh nghiệp.

4. *Kế hoạch phát triển trong tương lai*

Nền kinh tế Việt Nam đang ngày càng hội nhập sâu rộng vào nền kinh tế toàn cầu, do đó mọi biến động của thị trường thế giới đều ảnh hưởng trực tiếp đến nền kinh tế nước ta. Vì vậy, để đứng vững và cạnh tranh được trong môi trường kinh doanh cạnh tranh ngày càng khốc liệt, xu hướng tất yếu của các doanh nghiệp hiện nay là đẩy mạnh chuyên môn hóa và hợp tác để tăng khả năng cạnh tranh.

Là một doanh nghiệp thành viên của Tổng công ty Sông Đà được thành lập từ ngày 15/3/2007 với ngành nghề kinh doanh chủ yếu là đầu tư kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính. Ngay từ khi ra đời Công ty đã bị ảnh hưởng của suy thoái kinh tế trong nước và khủng hoảng tài chính toàn cầu, nên gặp nhiều khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Với năng lực và kinh nghiệm của Ban lãnh đạo điều hành Công ty, Công ty đã xác định hướng đi đúng đắn theo định hướng của Tổng công ty Sông Đà, vượt qua giai đoạn khó khăn ban đầu và dần khẳng định được thương hiệu trên thị trường.

Trong giai đoạn hiện nay, để duy trì sự ổn định, vượt qua được khủng hoảng và phát triển bền vững, đòi hỏi Công ty phải thường xuyên quan tâm đến công tác sắp xếp đổi mới doanh nghiệp cho phù hợp với xu thế chung. Để tính chuyên nghiệp của Công ty ngày càng cao, đứng trước những cơ hội và thách thức mới, Công ty đã thực hiện thoái vốn tại những doanh nghiệp có hiệu quả thấp thua lỗ kéo dài hoặc có ngành nghề kinh doanh không thuộc ngành nghề kinh doanh chính của Tổng công ty và của Công ty. Đồng thời xem xét, nghiên cứu thành lập các công ty con, công ty liên kết hoạt động trong các lĩnh vực: Xây lắp và xử lý nền móng, thi công hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng giao thông, kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ thương mại, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, tư vấn thiết kế... để phục vụ cho định hướng phát triển của Công ty mẹ (SDU).

Hiện nay nhiều dự án của SDU đã và đang được triển khai là cơ sở và nền tảng cho việc xây dựng và phát triển Công ty trở thành một Tổng Công ty kinh doanh nhà và bất động sản có thương hiệu mạnh trên thị trường, có tiềm lực kinh tế và con người đủ khả năng tổ chức triển khai và quản lý đầu tư xây dựng các dự án khu đô thị và nhà ở với mọi quy mô khác nhau trên phạm vi cả nước.

IV. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty*

1. *Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty*

Năm 2015 kinh tế vĩ mô trong nước đã dần ổn định trở lại, lạm phát đứng ở mức thấp. Thị trường BĐS đã dần phục hồi trở lại, lượng cung trên thị trường dồi dào, khách hàng có nhiều sự lựa chọn hơn nên có sự cạnh tranh rất quyết liệt về chất lượng, tiện ích và giá cả.

Trên cơ sở nguồn lực hiện có của Công ty tại thời điểm và nắm bắt được xu thế chuyển dịch của thị trường cung cầu BĐS và thời cơ cơ hội của các chính sách Nhà nước, HĐQT Công ty đã có các quyết sách và chỉ đạo kịp thời, sáng suốt như:

Tập chung mọi nguồn lực triển khai đầu tư dự án nhà ở xã hội – Tòa nhà SDU, 143 Trần Phú, Hà Đông đúng tiến độ để bàn giao cho khách hàng đúng theo cam kết. Chuyển hướng đầu tư căn hộ cao cấp sang căn hộ trung cấp kết hợp thay đổi cơ cấu căn hộ sang loại căn hộ nhỏ dưới 100m² tại dự án Khu Công viên – Văn hóa – Du lịch – Thể thao tại quận 8, thành phố Hồ Chí Minh. Tập chung nguồn lực triển khai quyết liệt công tác đền bù dự án cải tạo xây dựng lại Khu tập thể X1-26 Liễu Giai (với kết quả hiện tại đã di dời 54 hộ/55 hộ) và hoàn thiện dần các thủ tục để xin cấp giấy phép xây dựng.

Phối hợp tốt với đơn vị hợp tác kinh doanh lựa chọn được đối tác có tiềm lực tài chính triển khai đầu tư có hiệu quả các dự án trọng điểm đảm bảo thi công đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng, an toàn tuyệt đối như: Dự án nhà ở xã hội – Tòa nhà SDU 143 Trần Phú, Hà Đông; các Block A1, A2, B1, B2, C1 thuộc giai đoạn 1 dự án Khu Công viên – Văn hóa – Du lịch – Thể thao tại quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

Chỉ đạo hoàn thành thi công phần thô các lô biệt thự tại dự án KĐT Nam An Khánh và bàn giao phần thô cho khách hàng; 07 lô còn lại chỉ đạo triển khai thiết kế thi công và tìm kiếm khách hàng để kinh doanh.

Chỉ đạo quyết liệt công tác kinh doanh, thu hồi công nợ đạt kế hoạch đề ra.

Với sự chỉ đạo sát sao và sáng suốt của HĐQT, sự quyết liệt trong công tác điều hành của Ban Tổng giám đốc cho nên năm 2015 CBCNV Công ty luôn có đủ việc làm thu nhập thường xuyên ổn định và đã cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch được ĐHĐCĐ thường niên 2015 phê duyệt:

+ Hoạt động SXKD:	83,498 tỷ đồng	đạt 105% KH năm
+ Giá trị đầu tư:	358,076 tỷ đồng	đạt 100% KH năm
+ Doanh thu:	75,947 tỷ đồng	đạt 105% KH năm
+ Lợi nhuận:	9,678 tỷ đồng	đạt 267% KH năm

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty

Nhìn chung trong năm qua, Tổng giám đốc Công ty đã hoạt động hết sức tích cực đạt hiệu quả cao, đã chỉ đạo công tác điều hành SXKD của Công ty đúng điều lệ Công ty và đúng các Nghị quyết của HĐQT đề ra. Tuy nhiên để nâng cao hiệu quả SXKD năm 2016, cần chỉ đạo sát sao hơn nữa để thi công hoàn thành dự án trọng điểm của Công ty đúng tiến độ đạt hiệu quả cao trong công tác SXKD như: Tập chung cao độ vào công tác GPMB tại dự án cải tạo xây dựng lại khu tập thể X1-26 Liễu Giai để sớm triển đầu tư xây dựng dự án; phối hợp chặt chẽ với đơn vị hợp tác kinh doanh đầu tư xây dựng và triển khai công tác kinh doanh sớm hoàn thành giai đoạn 1 và tiếp tục đầu tư giai đoạn 2 của dự án tại quận 8, TP Hồ Chí Minh theo đúng kế hoạch đề ra.

Chủ động lựa chọn các kênh huy động vốn hiệu quả đảm bảo đủ vốn cho SXKD và đầu tư các dự án. Bên cạnh đó chỉ đạo quyết liệt công thu vốn không để nợ đọng tạo đủ vốn cho SXKD; dự báo thị trường để đưa ra các sản phẩm phù hợp, đúng thời điểm mang lại hiệu quả cao và nâng tầm thương hiệu của Công ty trên thị trường.

Nâng cao chất lượng công tác thẩm định thiết kế, tiếp tục nghiên cứu để áp dụng các công nghệ mới rút ngắn thời gian thi công, hạ giá thành sản phẩm. Quản lý tốt chi phí đầu tư xây dựng và thiết lập các kênh bán hàng uy tín và hiệu quả. Tăng cường quan hệ với các Sở ban ngành nơi Công ty được giao chủ đầu tư các dự án để giải quyết nhanh

các thủ tục nhằm hoàn thành mục tiêu kế hoạch SXKD năm 2016 và những năm tiếp theo.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Bước sang năm 2016, thị trường BĐS có nhiều triển vọng phát triển. HĐQT Công ty đã đề ra các kế hoạch và định hướng trong thời gian tới như sau:

- Xây dựng chiến lược phát triển Công ty giai đoạn 2016 – 2020, định vị doanh nghiệp và quyết tâm xây dựng SDU phát triển trong xu thế hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng.
- Phê duyệt kế hoạch SXKD năm 2016 của Công ty (kèm theo các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu như: Kế hoạch tài chính, kế hoạch lợi nhuận, dự toán chi phí quản lý, chi phí bán hàng, chi phí tư vấn, quảng cáo...) phê duyệt chương trình mục tiêu trọng tâm, trọng điểm của năm 2016.
- Hoàn thiện cấu trúc tổ chức doanh nghiệp, rà soát toàn diện và hoàn thiện lại hệ thống quy chế, quy định nội bộ phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và tình hình hoạt động thực tế của doanh nghiệp.
- Xây dựng cơ chế kiểm soát rủi ro, chủ động trong công tác cảnh báo sớm, kịp thời ngăn chặn rủi ro, khắc phục và xử lý dứt điểm các rủi ro đó.
- Chỉ đạo giải quyết tốt công tác công nợ của Công ty, xây dựng biện pháp tiết kiệm, tăng cường kiểm soát chi phí hiệu quả, nâng cao hiệu quả hoạt động doanh nghiệp và lợi nhuận cho các cổ đông.
- Thực hiện phân công nhiệm vụ cụ thể cho các thành viên HĐQT trực tiếp chỉ đạo các lĩnh vực để thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng quản trị theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.
- Chỉ đạo nghiên cứu áp dụng công nghệ mới trong công tác quản lý dự án, thi công xây lắp nhằm rút ngắn thời gian thi công, hạ giá thành sản phẩm để nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Chỉ đạo thực hiện triển khai đầu tư đúng tiến độ đặt ra đối với các dự án trọng điểm có tính quyết định đến hiệu quả SXKD của Công ty.
- Chỉ đạo tìm kiếm các kênh huy động vốn hiệu quả, chỉ đạo quyết liệt trong công tác thu vốn đảm bảo đủ vốn và chủ động được nguồn vốn phục vụ công tác SXKD của Công ty.
- Chỉ đạo tăng cường các hoạt động truyền thông, xây dựng chiến lược marketing và truyền thông hiệu quả trong giai đoạn 2015 – 2020 để nâng tầm vị thế, hình ảnh thương hiệu SDU trong cộng đồng, trên thị trường bất động sản và thị trường chứng khoán thông qua các chương trình mang tính xã hội vì cộng đồng.
- Thường xuyên phối hợp với TGD, BKS trong quá trình thực hiện nhiệm vụ; qua đó kịp thời đưa ra những cảnh báo, chỉ đạo khắc phục các sự vụ xảy ra trong hoạt động kinh doanh một cách nhanh chóng và phù hợp.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

- a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị: **05 người**

TT	Tên tổ chức/ cá nhân	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số CMND/ ĐKKD	Ngày cấp CMND/ ĐKKD	Nơi cấp CMND / ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú
1	Hoàng Văn Anh	CT HĐQT	011330023	17/03/1999	Hà Nội	Số 36/260 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội	452.000	2,26%	
2	Lê Tùng Hoa	TV HĐQT - Phó TGD	012381686	13/11/2000	Hà Nội	34/84 Chùa Láng, Đống Đa	20.000	0,10%	
3	Phạm Mạnh Khôi	TV HĐQT	164083970	02/8/2014	Ninh Bình	Nộn Khê, Yên Tử, Yên Mô, Ninh Bình			Bầu bổ sung
4	Đỗ Quang Thắng	TV HĐQT	011803583	14/03/2007	Hà Nội	Du Ngoại, Mai Lâm, Đông Anh, Hà Nội			Bầu bổ sung
5	Nguyễn Thế Lợi	TV HĐQT	011735780	25/9/2009	Hà Nội	Tổ 17 Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội	400.000	2,00%	
	Vũ Hiền	TV HĐQT	011499184	22/6/2001	Hà Nội	1 Nguyễn Thượng Hiền, Hai Bà Trưng, Hà Nội	970.000	4,85%	Từ nhiệm 25/12 /2015
	Đỗ Thanh Hương	TV HĐQT	011604213	7/8/2005	Hà Nội	Số 72, ngõ 6 phố Đội Nhân, Ba Đình, Hà Nội		0,00%	Từ nhiệm 25/12 /2015

b) Các tiêu ban thuộc Hội đồng quản trị: không có

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị: đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, nội dung và kết quả của các cuộc họp.

* *Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị.*

- HĐQT Công ty đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ đúng quy định tại Điều lệ Công ty và quy chế hoạt động của HĐQT.
- Phân công nhiệm vụ cho từng thành viên chịu trách nhiệm về các lĩnh vực cụ thể.
- Bám sát kế hoạch SXKD đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 thông qua, định kỳ hàng quý đều tổ chức các cuộc họp ban hành các Nghị quyết sát thực về các chỉ tiêu SXKD làm cơ sở cho Tổng giám đốc điều hành các hoạt động của Công ty đúng với kế hoạch đã đề ra.
- Căn cứ chức năng nhiệm vụ của HĐQT thường xuyên ban hành các Nghị quyết làm cơ sở cho TGD điều hành thực hiện đúng các quy định quản lý của Công ty theo đúng điều lệ, đúng pháp luật.

* *Nội dung các cuộc họp HĐQT trong năm 2015:*

- Ban hành 04 Nghị quyết, quyết định phê duyệt nội dung các phiên họp HĐQT thường kỳ.
- Ban hành 05 Nghị quyết, quyết định HSYC các gói thầu của Công ty.
- Ban hành 05 Nghị quyết, quyết định chỉ định thầu, lựa chọn nhà thầu và ký hợp đồng các gói thầu.
- Ban hành 05 Nghị quyết liên quan đến vay vốn, thế chấp, bảo lãnh tại các tổ chức, cá nhân, cam kết dùng vốn chủ sở hữu để triển khai đầu tư xây dựng dự án.

- Ban hành 03 Nghị quyết liên quan đến đầu tư xây dựng dự án, chi phí đền bù, hỗ trợ di dời, tạm cư và tái định cư cho các hộ dân tại dự án.
- Và các Nghị quyết, quyết định khác về từng vấn đề cụ thể.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành: Tham gia các kỳ họp HĐQT đầy đủ và tích cực đóng góp các ý kiến để HĐQT xem xét ra nghị quyết phê chuẩn trước khi giao cho Tổng giám đốc triển khai thực hiện đạt kết quả.

e) Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị: Do nhu cầu thực tế hiện tại Công ty chưa thành lập các tiểu ban thuộc HĐQT.

f) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty.

1. Ông **Hoàng Văn Anh** - Tiến sỹ quản trị kinh doanh (MBA)
2. Bà **Đỗ Thanh Hương** - Thạc sỹ quản trị kinh doanh

2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát: **03 người**

TT	Tên tổ chức/ cá nhân	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số CMND /ĐKKD	Ngày cấp CMND/ ĐKKD	Nơi cấp CMND /ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú
1	Đào Xuân Tuấn	Trưởng BKS	111335104	26/11/2009	Hà Tây (cũ)	SN20 Khu TT Báo Việt - Ngõ 7 Lê Trọng Tấn - Hà Đông - Hà Nội	0	0,00%	
2	Hà Thị Lan	TV BKS	012514234	03/5/2002	Hà Nội	P303- G9, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội.	0	0,00%	Bầu bổ sung 25/12
3	Hoàng Ngọc Doanh	TV BKS	001080004838	08/01/2015	Hà Nội	Chung Chính, Phương Trung, Thanh Oai, Hà Nội	0	0,00%	Bầu bổ sung 25/12
	Đái Ngân Hà	TV BKS	013376979	12/3/2011	Hà Nội	P1804 Nhà E The Manor, Xã Mỹ Trì, Từ Liêm Hà Nội	271.400	1,36%	Từ nhiệm 25/12/ 2015
	Nguyễn Văn Nghĩa	TV BKS	012239672	1/12/2001	Hà Nội	P1003, Song Da Urban Tower, km10, Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội	4.000	0,02%	Từ nhiệm 25/12/ 2015

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

- Năm 2015 Ban kiểm soát đã triển khai hoạt động theo đúng quyền hạn, nhiệm vụ được quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và quy chế tổ chức và hoạt động của ban đã được thông qua, tập trung chú trọng công tác kiểm tra, kiểm soát toàn bộ hoạt động SXKD của Công ty. Ban kiểm soát đã lập kế hoạch, xây dựng chương trình công tác năm 2015 và phân công cụ thể nhiệm vụ cho từng thành viên, triển khai kiểm tra, giám sát tuy nhiên công tác giám sát của các thành viên còn chưa được thường xuyên theo phân công nhiệm vụ để thực hiện giám sát mọi hoạt động của Công ty.
- Trên cơ sở báo cáo và các tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty do Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, các phòng ban chức năng của Công ty cung cấp thông qua thư ký công ty, Ban kiểm soát đã thực hiện các

công việc như: Kiểm tra, rà soát lại các văn bản, tờ trình của Tổng giám đốc, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và có ý kiến góp ý.

- Các cuộc họp của HĐQT, Ban kiểm soát đều được mời và cử người tham dự đầy đủ, đồng thời có ý kiến đóng góp về hoạt động SXKD của Công ty.
- Định kỳ 6 tháng thực hiện thẩm định báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, Báo cáo tài chính, Báo cáo quản trị của Công ty, có ý kiến đóng góp để đơn vị chỉnh sửa kịp thời đảm bảo báo cáo được lập theo đúng quy trình.
- Trong năm 2015, Ban kiểm soát Công ty đã tổ chức kiểm tra định kỳ với các nội dung: Kiểm soát việc thực hiện các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015; Kiểm tra tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2015; Báo cáo tài chính kết thúc năm 2015, chứng từ, sổ sách kế toán của Công ty; Tình hình rà soát lại các dự án đầu tư, tình hình thu hồi công nợ. Kiểm soát và tham gia góp ý tài liệu hồ sơ trước khi trình đại hội đồng cổ đông thường niên.

** Đánh giá và nhận xét của Ban kiểm soát và các nội dung đã kiểm soát:*

- Trên cơ sở báo cáo và các thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty do HĐQT, Tổng giám đốc, các phòng ban chức năng công ty cung cấp, Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc kiểm tra soát xét và đưa ra nhận xét, đánh giá sau:
 - Tình hình hoạt động của HĐQT; Tổng giám đốc và bộ máy điều hành:
 - + Đã thực hiện theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT. HĐQT và bộ máy Ban Tổng giám đốc, các Phòng ban chức năng Công ty.
 - + Chỉ đạo, giám sát hoạt động của Tổng giám đốc và bộ máy điều hành trong việc thực hiện nghiêm túc các quy chế, quy định của pháp luật và quyết định của HĐQT.
 - + Chỉ đạo việc xây dựng kế hoạch, thẩm định dự án đầu tư.
 - + Chỉ đạo và ra các nghị quyết, quyết định kịp thời để ban Tổng giám đốc có cơ sở làm việc với các tổ chức tín dụng để vay vốn phục vụ hoạt động SXKD của Công ty.
 - + Chỉ đạo bộ máy điều hành và các phòng ban chức năng Công ty thẩm định lại hồ sơ yêu cầu và thẩm định lại kết quả lựa chọn nhà thầu theo quy định.
 - Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2015 đã được kiểm toán: Đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2015, kết quả hoạt động SXKD và lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan. Cụ thể một số chỉ tiêu chính:

+ Tổng tài sản	1.190.745.049.977,đ
• Tài sản ngắn hạn	1.033.041.803.447,đ
• Tài sản dài hạn	157.703.246.530,đ
+ Tổng nguồn vốn	1.190.745.049.977,đ
• Nợ phải trả	855.214.826.245,đ

• Vốn chủ sở hữu	335.530.223.732,đ
+ Vốn điều lệ	200.000.000.000,đ
+ Tổng doanh thu	94.285.220.761,đ
+ Tổng lợi nhuận trước thuế	9.678.035.028,đ
+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.076.638.632,đ
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	48,đồng

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty SDU hàng năm Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty sẽ quyết định tổng mức thù lao cho thành viên HĐQT, BKS và các khoản chi phí đi lại, khách sạn và các chi phí phát sinh một cách hợp lý khi họ tham gia các cuộc họp của HĐQT, BKS hoặc liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty áp dụng mức thù lao của HĐQT và BKS đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 ngày 19/5/2015 thông qua như sau:

* Thù lao của Hội đồng quản trị:

- TV HĐQT, Trưởng BKS được hưởng mức thù lao là: 5.000.000 đồng/tháng
- Thành viên BKS được hưởng mức thù lao là: 3.000.000 đồng/tháng

Việc trả thù lao HĐQT, BKS của Công ty cụ thể như sau:

* Tổng thù lao của HĐQT, BKS năm 2015.

Đơn vị: VNĐ

TT	Chức danh	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV
1	04 Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000
2	Trưởng ban kiểm soát	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000
3	02 Thành viên BKS	18.000.000	18.000.000	18.000.000	18.000.000
	Cộng quý	93.000.000	93.000.000	93.000.000	93.000.000
	Tổng cộng năm	372.000.000			

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Vũ Hiền	TV HĐQT	970.000	4,85%	0	0%	Giảm tỉ lệ sở hữu
2	Lê Tùng Hoa	TV HĐQT	20.000	0,10%	5.700	0,0285%	Giải quyết nhu cầu tài chính cá nhân
3	Đái Ngân Hà	TV BKS	271.400	1,36%	0	0%	Giảm tỉ lệ sở hữu
4	Nguyễn Lưu Thụy	Người liên quan TV BKS	970.000	4,85%	0	0%	Giảm tỉ lệ sở hữu

- c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không có giao dịch
- d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Trong năm 2015 Công ty không có nội dung nào chưa được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản trị công ty.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

- Đơn vị thực hiện kiểm toán: Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C – là đơn vị có trong danh sách đủ điều kiện để kiểm toán cho Công ty theo quy định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.
- Nhận xét của đơn vị kiểm toán: Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng & phát triển đô thị Sông Đà tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, 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 tổng hợp.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

* Các số liệu tài chính chủ yếu:

- Tổng tài sản	1.190.745.049.977 đồng
<i>Trong đó:</i>	
+ Tài sản ngắn hạn:	1.033.041.803.447 đồng
+ Tài sản dài hạn:	157.703.246.530 đồng
- Tổng nguồn vốn	1.190.745.049.977 đồng
<i>Trong đó:</i>	
+ Nợ phải trả:	855.214.826.245 đồng
+ Vốn chủ sở hữu:	335.530.223.732 đồng
- Vốn điều lệ thực góp:	200.000.000.000 đồng
- Tổng doanh thu:	75.946.880.520, đồng
- Tổng lợi nhuận trước thuế:	9.678.035.028, đồng
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.076.638.632, đồng

(Có báo cáo kiểm toán chi tiết kèm theo)

**Xác nhận của đại diện theo pháp luật
của Công ty**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu HĐQT.

