

Số: /BC-CT-KTĐT

Hà Nội, ngày tháng năm 2018.

## BÁO CÁO

### TÌNH HÌNH THỰC HIỆN NĂM 2017 MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018.

#### PHẦN THỨ NHẤT

#### KẾT QUẢ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017.

##### I. KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2017.

Năm 2017, mặc dù tình hình kinh tế trong nước có sự chuyển biến tích cực kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát được kiểm soát. Tuy nhiên, nền kinh tế nước ta còn đang phải đối mặt với không ít những khó khăn, thách thức khi tiến độ thu ngân sách nhà nước còn chậm, tình hình thiên tai, bão, lũ diễn biến phức tạp, nguồn vốn tín dụng cho thị trường Bất động sản ngày càng bị thu hẹp đã ảnh hưởng lớn đến các đơn vị kinh doanh bất động sản. Trước tình hình đó, dưới sự quan tâm chỉ đạo 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, tổ chức thực hiện đồng bộ các giải pháp, phát huy hiệu quả các yếu tố tích cực để thực hiện hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh mà Đại hội đồng cổ đông đã đề ra cho năm 2017, kết quả cụ thể như sau:

##### 1. Các chỉ tiêu kinh tế kế hoạch của SUDICO.

###### ❖ SUDICO mẹ:

- Tổng giá trị SXKD thực hiện: **1.050 tỷ/KH:820 tỷ**, đạt **128%** KHN.
- Tổng giá trị đầu tư thực hiện là: **406 tỷ/KH: 300 tỷ**, đạt **135%** KHN.
- Lợi nhuận thực hiện là: **177 tỷ/KH: 150 tỷ**, đạt **118%** KHN.
- Nộp ngân sách Nhà nước đạt **16 tỷ/ 105 tỷ**, đạt **15%** KHN.
- Thu nhập bình quân đầu người đạt **17,7 triệu đồng/tháng**.

###### ▪ Tổ hợp SUDICO:

- Tổng giá trị SXKD thực hiện: **1.116 tỷ /KH: 886 tỷ**, đạt **126%** KHN.
- Tổng giá trị đầu tư thực hiện là: **438 tỷ/KH: 333 tỷ**, đạt **132%** KHN.
- Lợi nhuận thực hiện là: **179 tỷ/KH: 142 tỷ**, đạt **126%** KHN.
- Nộp ngân sách Nhà nước đạt **19 tỷ/ 107 tỷ**, đạt **17,7%** KHN.
- Thu nhập bình quân đầu người đạt **9,9 triệu đồng/tháng**.

##### 2. Kết quả thực hiện công tác đầu tư tại Dự án Nam An Khánh:

###### 2.1. Dự án Hạ tầng kỹ thuật Nam An Khánh:

▪ **Công tác thiết kế, dự toán:**

- Hoàn thành phê duyệt hồ sơ thiết kế BVTC và dự toán hạng mục Đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải khu dịch vụ hỗn hợp 33ha – Mục: Tường chắn Tuyến 2,4,5; Cây xanh dải phân cách Tuyến I;
- Hoàn thành phê duyệt hồ sơ thiết kế BVTC và dự toán - Phần cọc thử và thí nghiệm nén tĩnh; Phần xây dựng; Phần thiết bị, công nghệ: Hạng mục trạm xử lý nước thải và trạm bơm chuyển bậc;
- Hoàn thành phê duyệt hồ sơ thiết kế BVTC và dự toán: Hạng mục cấp nước giai đoạn I; Điện chiếu sáng giai đoạn I- phần còn lại; Cây xanh giai đoạn I; Hệ thống điện trung thế, hạ thế giai đoạn I và II (các khu vực còn lại).

▪ **Công tác lựa chọn nhà thầu:**

- Hoàn thành lựa chọn nhà thầu thi công hạng mục: Hoàn thiện Công hộp thoát nước mưa giai đoạn I - Phần khối lượng còn lại; cây xanh cảnh quan CT3, CT4 (Phần khối lượng còn lại); Hạng mục cấp nước giai đoạn I.
- Hoàn thành phê duyệt đơn vị thi công: Hạng mục đầu nối thoát nước tạm Tuyến A2; Hạng mục Đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải khu dịch vụ hỗn hợp 33ha - Mục Tường chắn Tuyến 2,4,5; Hạng mục cấp nước giai đoạn I.
- Hoàn thành lựa chọn đơn vị thi công phần cọc thử, thí nghiệm nén tĩnh; thi công Phần xây dựng; Phần thiết bị, công nghệ - Hạng mục trạm xử lý nước thải và trạm bơm chuyển bậc.

▪ **Công tác thi công:**

- Các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật khu TCO: Hoàn thành thi công Đường giao thông, Thoát nước mưa, Thoát nước thải; Điện chiếu sáng đường giao thông, Lát hè, Bê tông nhựa hạt mịn và Tổ chức giao thông.
- Hạng mục cấp nước đường trục chính, khu 33ha và khu hồ lớn: Hoàn thành thi công các tuyến ống trục chính; Triển khai thi công tuyến dịch vụ và hoàn thành khối lượng công việc chính của hạng mục.
- Thi công hoàn thiện HTKT quanh lô đất HH1 (Phần BTN hạt mịn và TCGT Tuyến 3,4-khu 33ha): Hoàn thành thi công phần Bê tông nhựa hạt mịn
- Hoàn thiện hồ điều hòa số 02: Hoàn thành thi công lát đá đường dạo phía đông nam hồ điều hòa (khu đất TCO)
- Trồng cây xanh dải phân cách Tuyến I: Hoàn thành trồng cây xanh.
- Hạng mục trạm xử lý nước thải và trạm bơm chuyển bậc: Hoàn thành thi công ép cọc thử và thí nghiệm nén tĩnh; cọc đại trà; Thi công phần xây dựng; Triển khai thi công phần lắp đặt thiết bị, công nghệ.
- Hoàn thành thi công: Hạng mục tường chắn Tuyến 2,4,5-khu 33ha; Công hộp thoát nước mưa giai đoạn I;
- Thi công hoàn thiện Hạ tầng kỹ thuật Đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải giai đoạn I: Hoàn thành thi công Bê tông nhựa hạt trung Tuyến II,

A11 và nhánh A8.

▪ **Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng:**

- Trạm y tế xã An Khánh: Hoàn thành công tác chi trả tiền (Phần còn lại) và bàn giao mặt bằng cho Chủ đầu tư.
- Tiền quỹ đất công 2 xã An Khánh và An Thượng: Hoàn thành công tác chi trả tiền phần còn lại của xã An Khánh theo phương án được duyệt.
- Di chuyển Khu gia đình BTL Hóa học: Hoàn thành phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại ô đất CT8 và đất ở gia đình Bộ tư lệnh hóa học. Hoàn thành đơn đốc UBND Thành phố Hà Nội ban hành văn bản hướng dẫn triển khai thực hiện thủ tục thu hồi, bàn giao đất. Hoàn thành phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng di chuyển trụ sở Viện hóa.
- Công tác di chuyển mộ: Hoàn thành đơn đốc Hội đồng BT GPMB ban hành thông báo về việc đăng ký, kê khai và di chuyển mộ chí nằm trong dự án;

**2.2. Các Dự án khu nhà ở:**

▪ **Dự án nhà ở thấp tầng Khu vực 1 giai đoạn II:**

- Công tác thiết kế:
  - + Hoàn thành phê duyệt hồ sơ thiết kế BVTC và dự toán phần móng, phần thân và hoàn thiện mặt ngoài, công, hàng rào căn 1+2-TT35; 8+13-TT38
  - + Hoàn thành phê duyệt dự toán phần thân, hoàn thiện mặt ngoài, công, hàng rào các lô TT135--TT142, TT149--TT153, TT161.
  - + Hoàn thành phê duyệt hồ sơ thiết kế BVTC phần thân, hoàn thiện ngoài, công, hàng rào Biệt thự mẫu C (TT34; TT146), mẫu D (TT35).
  - + Hoàn thành phê duyệt phương án và dự toán hạng mục phòng chống mối mọt lô TT147, TT148.
- Công tác thi công:
  - + Phần cọc đại trà và móng (92 căn gồm: TT37, TT38, TT39, TT41, TT42, TT43, TT149, TT150; TT161, TT151, TT152, TT153): Hoàn thành thi công 86 căn; hiện còn 6 căn có diện tích sàn >500m<sup>2</sup> triển khai công tác xin phép xây dựng theo quy định.
  - + Phần thân, xây thô hoàn thiện ngoài nhà các lô TT147, TT148: Hoàn thành thi công.
  - + Phần thân các lô TT151, TT152, TT153 và TT161; TT38, TT149, TT150: Triển khai thi công.
- **Dự án khu nhà ở thấp tầng khu vực 2 – giai đoạn II:**
  - Hoàn thành phê duyệt dự án đầu tư.
  - Phê duyệt kế hoạch đấu thầu dự án.

**2.3. Dự án trường học tại lô đất TH5:**

- Công tác thiết kế:
- + Hạng mục phần cọc, móng, kết cấu thân và hoàn thiện: Hoàn thành phê duyệt hồ sơ thiết kế BVTC và dự toán.
- + Các hạng mục còn lại gồm: Phê duyệt dự toán hệ thống điều hòa không khí, PCCC; Phê duyệt thiết kế và dự toán Cấp điện – phần trạm biến áp ; Phê duyệt dự toán Công, hàng rào, nhà thường trực, sân, đường nội bộ, cấp thoát nước ngoài nhà, điện nhẹ và thông tin liên lạc .
- Công tác thi công:
- + Hoàn thành thi công: Móng và kết cấu phần thân; Phần xây dựng và hoàn thiện; Thi công chống mối công trình.
- + Triển khai thi công: Hạng mục cung cấp, lắp đặt hệ thống điều hòa không khí trung tâm phần thiết bị; Cung cấp thiết bị và lắp hệ thống PCCC; Thi công công, hàng rào, nhà thường trực, sân đường và cấp thoát nước ngoài nhà.

#### **2.4. Dự án công cộng dịch vụ:**

- Khu CCDV2: Tiếp tục triển khai công tác thiết kế, chuẩn bị đầu tư.

### **3. Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng :**

#### *a. Xã An Thượng*

- **Công tác giải phóng mặt bằng:**
- + Hoàn thành phê duyệt phương án bồi thường và tổ chức chi trả hỗ trợ GPMB phần công trình công của HTX An Hạ.
- + Hoàn thành ký biên bản bàn giao mặt bằng diện tích các vị trí đã Bồi thường giải phóng mặt bằng cho chủ đầu tư để triển khai dự án. Hoàn thành phê duyệt phương án di dời tuyến đường điện 35 KV theo quy định.
- Công tác san nền Lô đất CT11: Triển khai thi công san nền chống tái lấn chiếm đảm bảo tiến độ yêu cầu.

#### *b. Xã An Khánh*

- Hoàn thành phê duyệt kế hoạch tiếp tục thực hiện công tác giải phóng mặt bằng tại thôn Ngãi Cầu, xã An Khánh.
- Hoàn thành kiện toàn Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện. Phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất huyện hoàn thành công tác quy chủ đối với phần diện tích đất của các hộ dân thôn Ngãi Cầu.

### **4. Dự án Khu nhà ở Văn La:**

#### **4.1. Hạ tầng kỹ thuật.**

Hoàn thành phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh Dự án Hạ tầng kỹ thuật.

- **Công tác tư vấn thiết kế và lựa chọn nhà thầu:**
- Đường điện trung áp 6,35Kv: Hoàn thành lựa chọn đơn vị thi công.
- Thiết kế BVTC và lập dự toán điều chỉnh hạ tầng kỹ thuật: Hoàn thành thẩm

duyet phòng cháy chữa cháy tại dự án.

- Hệ thống cấp điện và điện chiếu sáng: Hoàn thành xin thoả thuận vị trí điểm đầu và triển khai thiết kế bản vẽ thi công và lập dự toán.

▪ **Công tác thi công:**

- Nghiệm thu điểm dừng thi công hạng mục Hệ thống đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, san nền.
- Hoàn thành thi công hạng mục Di chuyển đường dây trung áp 6,35 KV.

**4.2. Công trình kiến trúc:**

▪ *Chung cư cao tầng:*

- Tòa nhà CT3B, CT2B: Trình Sở quy hoạch kiến trúc thông qua hồ sơ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ.

▪ *Khu thấp tầng:*

- Khu liên kế TT2, BT1-BT4: Hoàn thành thoả thuận phương án kiến trúc, phê duyệt thiết kế cơ sở, lựa chọn nhà thầu để thi công cọc, móng cho các lô biệt thự BT1÷ BT4; cơ bản hoàn thành thi công phần thân thô và hoàn thiện mặt ngoài mẫu M3 – lô TT2-13.
- Thấp tầng TT4, TT5: Hoàn thành thoả thuận phương án kiến trúc.

**5. Dự án Khu đô thị Tiến Xuân:**

- Viện quy hoạch xây dựng Hà Nội đã báo cáo UBND Thành Phố Hà Nội đồ án quy hoạch chung đô thị Hà Nội.
- Tiếp tục quản lý hiện trạng đất của dự án và diện tích đã thu gom.
- Làm việc với Ban quản lý đường Hồ Chí Minh trình Bộ xây dựng và các Sở ban ngành Hà Nội để đề xuất nắn chỉnh quy hoạch tuyến đường Hồ Chí Minh qua dự án và Bộ giao thông vận tải đã có quyết định phê duyệt nội dung đề xuất.

**6. Dự án khu du lịch sinh thái Sông Đà – Ngọc Vũng:**

- Hoàn thành đầu tư trang thiết bị nội thất 04 toà nhà Bungalow còn lại thuộc giai đoạn I dự án.
- Mua sắm dụng cụ khu nhà hàng dịch vụ và đầu tư khu vui chơi giải trí cho trẻ em.
- Tổ chức kinh doanh khai thác dịch vụ giai đoạn I nghỉ dưỡng tại dự án theo phương án kinh doanh được duyệt.
- Tiếp tục tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới trên địa bàn Tỉnh Quảng Ninh.

**7. Dự án phần mở rộng phía Đông nam khu dân cư Trần Hưng Đạo:**

- Hoàn thành thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư dự án; tiếp tục bám Sở xây dựng Hoà Bình về cấp phép xây dựng cho dự án.
- Hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng với diện tích 68.000m<sup>2</sup>.

- Hoàn thành giao đất cho chủ đầu tư giai đoạn II; phối hợp với trung tâm phát triển quỹ đất kiểm đếm và tiếp tục chi trả tiền đền bù GPMB giai đoạn tiếp theo 75.000m<sup>2</sup>.
- Thi công hạ tầng kỹ thuật: Hoàn thành thi công gói thầu thoát nước mưa, thoát nước thải giai đoạn 1; triển khai thi công kè hồ, thi công hạng mục giao thông và san nền giai đoạn II.

## **8. Dự án Khu dân cư Thịnh Lang - Hòa Bình:**

- Tiến hành thủ tục để tham gia đấu thầu dự án.

## **II. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN CÁC LĨNH VỰC.**

### **1. Công tác đầu tư:**

Công tác đầu tư trong năm 2017 đã hoàn thành các mục tiêu chính đề ra, đạt 132% KHN.

- Tại Dự án trọng điểm Nam An Khánh: SUDICO đã tập trung triển khai đầu tư đồng bộ Hạ tầng kỹ thuật và Hạ tầng xã hội để chuẩn bị đủ điều kiện đón cư dân về sinh sống:
- + Đối với Hạ tầng kỹ thuật dự án: Tiếp tục bám sát UBND thành phố Hà Nội, UBND huyện Hoài Đức thúc đẩy đầu tư tuyến đường liên khu vực 2 - tuyến giao thông quan trọng kết nối vào dự án; đầu tư hạ tầng, cảnh quan cho một phân khu hoàn chỉnh (Vista Lago): cấp nước, điện chiếu sáng, hoàn thiện hồ điều hoà, cây xanh; trong công tác thiết kế cảnh quan Sudico đã lựa chọn đơn vị tư vấn nước ngoài có danh tiếng thực hiện để tạo nên một quần thể khu nhà ở đẹp, đồng bộ, hiện đại với đầy đủ tiện ích mang thương hiệu riêng của Sudico.
- + Đối với Hạ tầng xã hội: Ký kết và thực hiện đúng cam kết với Vinschool về việc hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục ô đất TH5 Trường học Vinschool. Dự kiến hoàn thành trường và bàn giao cho Vinschool vào tháng 3/2018 để Trường khai giảng vào tháng 8/2018. Xúc tiến hợp tác đầu tư thương mại dịch vụ tại ô đất CCDV2 và tiếp tục thực hiện các thủ tục xin chủ trương đầu tư một số khu công cộng dịch vụ khác.
- + Đối với Công trình kiến trúc: Đẩy nhanh công tác thi công các căn nhà thuộc Khu Vista Lago và khu vực 1- giai đoạn II: hoàn thành xây thô hoàn thiện ngoài nhà TT147-148; thi công phần kết cấu, thân các căn còn lại theo tiến độ cam kết với khách hàng. Theo kế hoạch sẽ hoàn thiện đồng bộ khu Vista Lago trong quý III/2018 để đón cư dân về sinh sống tại dự án vào cuối năm 2018.
- + Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng: Năm 2017, Công ty đã khởi động mạnh mẽ công tác bồi thường giải phóng mặt bằng diện tích còn lại tại dự án Nam An Khánh phần mở rộng; nhận bàn giao mặt bằng đối với phần đã hoàn thành giải phóng mặt bằng từ Hội đồng bồi thường GPMB Huyện Hoài Đức để quản lý và triển khai công tác san nền chống tái lấn chiếm. Đồng thời Công ty đã tích cực triển khai công tác di dời mồ mả, GPMB các hạng mục còn tồn đọng tại dự án Nam An Khánh: Viện Hoá, Hợp tác xã An Dương.

- **Tại dự án Khu nhà ở Văn La:** đã hoàn thành thi công di chuyển hạng mục Di chuyển đường dây trung áp 6,35 KV qua dự án, mặt khác tích cực phối hợp với Công ty cổ phần Trung Việt để chuẩn bị di dời đường điện 110KV; tiếp tục thực hiện các thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư, thẩm định thiết kế BVTC để chuẩn bị đủ điều kiện thi công đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, công trình kiến trúc vào năm 2018.
- **Đối với Khu đô thị Tiến Xuân:** Tiếp tục duy trì, củng cố mối quan hệ với địa phương, hoàn thành làm việc với các cơ quan liên quan để điều chỉnh hướng tuyến đường Hồ Chí Minh qua dự án Tiến Xuân.
- **Dự án khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng:** Đầu tư hoàn chỉnh giai đoạn I và tiếp tục đưa vào kinh doanh khai thác.
- **Dự án phần mở rộng phía Đông nam khu dân cư Trần Hưng Đạo Hoà Bình:** Hoàn thành công tác đầu tư hạ tầng kỹ thuật giai đoạn I đồng thời triển khai huy động vốn và chuẩn bị các điều kiện để có thể ký hợp đồng với khách hàng vào năm 2018.

## **2. Công tác kinh doanh, dịch vụ:**

- Thực hiện bán đấu giá dự án khu đô thị mới Hòa Hải - Đà Nẵng và đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho đối tác, tính đến 31/12/2017 bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho Công ty được hơn 404 tỷ đồng, góp phần tạo nguồn tài chính quan trọng cho Công ty trả nợ Ngân hàng và triển khai đầu tư các dự án trọng điểm, các dự án mới trong năm 2018 và các năm tiếp theo.
- Tại dự án Nam An Khánh, năm 2017 Công ty chủ trương đầu tư hoàn thiện sản phẩm trước khi bán hàng để tối đa hoá hiệu quả đầu tư; công tác thu vốn đã được thực hiện quyết liệt, hiệu quả. Đồng thời, Công ty đã xây dựng phương án, chuẩn bị cho công tác quản lý vận hành, cung cấp dịch vụ đô thị phục vụ nhu cầu của cư dân khi về sinh sống tại khu đô thị.

## **3. Công tác tài chính:**

- Hoàn thành việc xử lý các khoản nợ tại Ngân hàng Quân đội; Công ty mua bán nợ thuộc Bộ Tài chính DATC; được các tổ chức tín dụng và DATC tiếp tục miễn giảm 117 tỷ đồng trong tổng số lãi phải nộp.
- Thực hiện kế hoạch tái cấu trúc, thoái vốn các khoản đầu tư tài chính theo kế hoạch. Năm 2017, đã thực hiện thoái vốn tại Ngân hàng TMCP Quân đội; CTCP PHTH Hiệp hội Công thương Hà Nội; CTCP Đầu tư và Phát triển Điện Tây Bắc, Sông Đà – Việt Đức; Thực hiện đấu giá công khai chuyển nhượng phần vốn góp của SUDICO tại Công ty TNHH SUDICO Miền Nam và đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho đối tác, hoàn thành công tác chuyển nhượng. Tổng các khoản thu từ việc tái cấu trúc trong năm 2017 là hơn 143,6 tỷ đồng.
- Dòng tiền đã được cải thiện đáng kể, trả nợ được cho các tổ chức tín dụng hơn 732,3 tỷ đồng (nợ gốc và lãi).

## **4. Công tác sắp xếp, tái cấu trúc doanh nghiệp:**

- Thực hiện chuyển nhượng phần vốn góp của SUDICO tại Công ty TNHH SUDICO Miền Nam theo đúng chủ trương đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông Công ty phê duyệt;

- Thực hiện thoái vốn thành công tại Ngân hàng TMCP Quân Đội (trước đây là Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà); Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Hiệp hội Công thương Hà Nội; Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Tây Bắc; Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà - Việt Đức, các khoản thoái vốn đều đảm bảo nguyên tắc bảo toàn vốn (thu về hơn 46,3 tỷ đồng) nhằm bổ sung cho nguồn vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Một số cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán có thị giá thấp do đó Công ty chưa thực hiện được thoái vốn các khoản đầu tư tài chính đã được niêm yết trên thị trường chứng khoán trong năm 2017.

#### **5. Công tác đoàn thể quần chúng và an sinh xã hội:**

- Trong năm 2017, SUDICO đã tích cực hưởng ứng, tham gia quyên góp ủng hộ người nghèo và các chương trình an sinh xã hội như ủng hộ, tài trợ, từ thiện cho địa phương nơi thực hiện dự án;
- Tham gia tích cực các hoạt động phong trào đoàn thể nhằm khuyến khích tinh thần làm việc của cán bộ công nhân viên: Tham gia tài trợ kinh phí hội thao Tổng Công ty Sông Đà; Tổ chức hoạt động vui chơi giao lưu nhân dịp kỷ niệm 16 năm ngày thành lập Công ty.
- Đời sống vật chất tinh thần cán bộ công nhân viên không ngừng được nâng cao, mức lương thu nhập bình quân tăng, tạo điều kiện để cán bộ công nhân viên yên tâm công tác, gắn bó lâu dài cùng sự phát triển của Công ty.



## PHẦN THỨ HAI

### NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018.

#### I. NHỮNG THUẬN LỢI, KHÓ KHĂN:

##### 1. Thuận lợi:

- Các dự án do Công ty làm chủ đầu tư được đánh giá có tiềm năng về vị trí và có hiệu quả cao trong tương lai gần như: Dự án Khu ĐTM Nam An Khánh và Nam An Khánh mở rộng, Dự án Khu đô thị mới Tiến Xuân, Khu nhà ở Văn La .. một số dự án đã tạo lập lại hình ảnh và niềm tin của thị trường.
- Thương hiệu SUDICO đã và đang được khách hàng quan tâm trở lại, là một chủ đầu tư có năng lực, uy tín được Tổng Công ty Sông Đà hỗ trợ, tạo điều kiện ; được các cơ quan nhà nước và các đối tác lớn tin tưởng cùng hợp tác.
- Công ty đã tích lũy được nguồn lực tài chính đủ mạnh để tái đầu tư, hợp tác kinh doanh với các đối tác chiến lược để phát triển các dự án nâng cao thương hiệu Sông Đà – Đô thị.

##### 2. Khó khăn:

- Tình hình kinh tế trong nước tiếp tục gặp nhiều khó khăn, chậm phục hồi, các doanh nghiệp trong nước đối mặt với các thách thức lớn khi kinh tế đất nước đi vào hội nhập.
- Trên thị trường Bất động sản, Công ty đang chịu sự cạnh tranh của các đối thủ mạnh: nắm giữ các dự án cùng địa bàn, tổ chức kinh doanh với hệ thống bán hàng lớn và hoạt động marketing rất chuyên nghiệp.
- Nguồn vốn tín dụng cho Bất động sản ngày càng bị thu hẹp; chính sách tăng thuế nhà đất.

#### II. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ CHỦ YẾU:

##### 1. Cửa Sudico – mẹ:

- Tổng giá trị SXKD : 750 tỷ đồng.
- Tổng giá trị đầu tư : 408 tỷ đồng.
- Doanh thu: 725 tỷ đồng.
- Lợi nhuận: 130 tỷ đồng.

##### ❖ Tổ hợp Sudico:

- Tổng giá trị SXKD : 810 tỷ đồng.
- Tổng giá trị đầu tư : 458 tỷ đồng.
- Doanh thu: 745 tỷ đồng.
- Lợi nhuận: 132 tỷ đồng.
- Cổ tức: 10%.

#### III. MỘT SỐ MỤC TIÊU, NHIỆM VỤ CHÍNH.

- Hoàn thành mục tiêu, tiến độ cam kết với khách hàng, đảm bảo chất lượng xây lắp tại các hạng mục công trình dự án.
- Thực hiện tốt Chiến lược kinh doanh và kế hoạch kinh doanh 5 năm 2016-2020.
- Tập trung đẩy nhanh tiến độ đầu tư các dự án trọng điểm đảm bảo thực hiện đúng tiến độ đã cam kết, kinh doanh khai thác hiệu quả tại dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh; dự án Văn La, chuẩn bị cho công tác đầu tư dự án Nam An Khánh phần mở rộng và đẩy nhanh tiến độ triển khai công tác quy hoạch chuẩn bị đầu tư dự án Tiến Xuân.
- Nghiên cứu, khai thác lợi thế của thị trường để đẩy mạnh việc xúc tiến tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới.
- Thực hiện thoái vốn các Công ty hoạt động không hiệu quả theo lộ trình; tập trung thực hiện công tác thu hồi vốn.

#### **IV. CÁC MỤC TIÊU CỤ THỂ:**

##### **1. Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh:**

###### ***Mục tiêu:***

- *Công tác kinh doanh:* Thực hiện công tác truyền thông kinh doanh bán các sản phẩm nhà ở thấp tầng còn lại của giai đoạn 1, khu vực 1 +2 – giai đoạn 2; tiếp tục thu hồi vốn đối với các hợp đồng đã ký.
- *Công tác đầu tư:*
  - Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng: Hoàn thành công tác thu hồi và giao đất trụ sở Viện hóa học và khu gia đình Bộ tư lệnh Hóa học, tổ chức chi trả tiền.
  - **Hạ tầng kỹ thuật:**
    - + Thi công hoàn thiện đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội dự án.
    - + Đầu tư bàn giao Trường học TH5 theo đúng cam kết với Vinschool.
    - + Đầu tư xây dựng hoàn thiện khu Vista lago để đón cư dân về sinh sống. Tiếp tục thi công phần móng, thân và hoàn thiện ngoài nhà giai đoạn 1; khu vực 1 – giai đoạn II theo tiến độ cam kết với khách hàng.
    - + Triển khai đầu tư khu đất CCDV2, CCDV7; lập dự án đầu tư xây dựng một số Dự án công trình cao tầng.

###### ***Nhiệm vụ cụ thể:***

###### **a. Công tác thiết kế:**

- Hạng mục đường giao thông Tuyến 7 – khu 33ha: Hoàn thành phê duyệt hồ sơ thiết kế BVTC và dự toán.

###### **b. Công tác lựa chọn nhà thầu:**

- Hoàn thành phê duyệt lựa chọn nhà thầu thi công:
- + Hạng mục cống bê tông tin - giai đoạn 2

- + Hệ thống trung thế, hạ thế giai đoạn I và II (các khu vực còn lại).
- + Hạng mục đường giao thông Tuyến 7 – khu 33ha.
- + Hạng mục Cây xanh giai đoạn I.

**c. Công tác thi công:**

- Hoàn thành thi công các hạng mục:
- + Hạng mục Trạm xử lý nước thải và trạm bơm chuyển bậc: Hoàn thành thi công, nghiệm thu đưa vào sử dụng.
- + Hạng mục công bể thông tin - giai đoạn 2.
- + Hạng mục cấp nước giai đoạn I và khu vực 1 – giai đoạn II.
- + Hạng mục thoát nước từ Trạm xử lý nước thải ra kênh S0.
- + Hệ thống cấp điện trung thế, hạ thế giai đoạn I và II (các khu vực còn lại).
- + Hạng mục ĐGT, TNM Tuyến A12 (Phạm vi quanh lô đất TH5).
- + Hạng mục trồng Cây xanh giai đoạn I.
- + Hạng mục đường giao thông Tuyến 7- khu 33ha.

**d. Công tác bồi thường GPMB:**

- **Di chuyển viện hóa và khu gia đình BTL hóa học:**
- + Đơn đốc BTL Hóa học hoàn thành phê duyệt dự án đầu tư khu gia đình/BTL Hóa học tại vị trí mới theo quy hoạch điều chỉnh.
- + Đơn đốc UBND Huyện ban hành thông báo thu hồi đất theo ranh giới quy hoạch điều chỉnh.
- + Trình Sở TNMT thẩm định; UBND TP Hà Nội phê duyệt, ban hành quyết định thu hồi đất.
- + Hoàn thành phê duyệt phương án và tổ chức chi trả tiền các hộ dân Khu gia đình/ BTL hóa học.
- **Công tác di chuyển mộ:** Tiếp tục tuyên truyền vận động người dân có mộ trong dự án tổ chức di chuyển về Nghĩa trang Canh Cánh; kê khai, kiểm đếm và tổ chức di chuyển mộ.

**e. Công trình kiến trúc:**

- **Dự án nhà ở thấp tầng giai đoạn I (165 căn):**
- Công tác thi công: Hoàn thành thi công theo tiến độ góp vốn của khách hàng.
- **Dự án nhà ở thấp tầng Khu vực 1 - GDII:**
- Thi công phần cọc đại trà và móng các lô TT36, TT40, TT44, TT135-:- TT142.
- Hoàn thành thi công phần thân, xây thô hoàn thiện ngoài nhà các lô TT151, TT152, TT153 và TT161; TT38, TT149, TT150; Tiếp tục triển khai các lô tiếp theo tiến độ.

▪ **Dự án trường học tại lô đất TH5:**

– **Công tác thi công:**

- + Hạng mục cung cấp hệ thống điều hòa không khí trung tâm phân thiết bị đơn nguyên 2+3: Hoàn thành thi công.
- + Cung cấp thiết bị và lắp hệ thống PCCC đơn nguyên 2+3: Hoàn thành thi công.
- + Thi công công, hàng rào, nhà thường trực, sân đường và cấp thoát nước ngoài nhà: Hoàn thành thi công.

▪ **Dự án công cộng dịch vụ:**

– **Công cộng dịch vụ 2:**

- + Hoàn thiện hồ sơ, thủ tục đầu tư dự án.
- + Hoàn thành phê duyệt dự án đầu tư.
- + Thiết kế BVTC và dự toán.
- + Tổ chức lựa chọn nhà thầu; triển khai thi công theo kế hoạch.

– **Dự án công cộng dịch vụ 7:** Thực hiện thủ tục đầu tư dự án

**2. Dự án Nam An Khánh phần mở rộng:**

Hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng tiến hành điều chỉnh quy hoạch và tính tiền sử dụng đất.

**a. Xã An Thượng:**

- Tổ chức di chuyển tuyến đường điện trung thế 35KV.
- Hỗ trợ GPMB cho 2 hộ dân còn lại chưa nhận tiền đền bù; Tổ chức di chuyển mộ còn lại trên dự án.

**b. Xã An Khánh:**

– *Phần diện tích đất của hộ dân:*

- + Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB cho các hộ dân tại thôn Ngãi Cầu
- + Tổ chức chi trả tiền cho các hộ dân theo phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB đã được UBND huyện Hoài Đức phê duyệt.

– *Phần diện tích đất công:*

- + Phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng.
- + Tổ chức chi trả tiền theo phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB đã được UBND Huyện Hoài Đức phê duyệt.
- Công tác di chuyển mộ: Tổ chức kê khai kiểm đếm; vận động di chuyển mộ và tổ chức chi trả tiền hỗ trợ, di chuyển.

**3. Dự án khu nhà ở Văn La:**

**Mục tiêu:**

- Tiếp tục thực hiện việc bồi thường giải phóng mặt bằng các khu còn lại;
- Tiếp tục đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật dự án;
- Hoàn thành xây dựng phần móng và triển khai thi công phần thân Khu nhà ở liên kế và Biệt thự ( TT2, BT1 – BT4); chuyển đổi hợp đồng mua bán với khách hàng khi đủ điều kiện;
- Hoàn thành xây dựng phần móng và triển khai thi công phần thân, huy động vốn với khách hàng Khu nhà ở thấp tầng TT4 + TT5;
- Hoàn thành thi công phần móng chung cư cao tầng CT3B, tiến hành huy động vốn với khách hàng.

***Nhiệm vụ cụ thể:***

- + **Hạ tầng kỹ thuật:** Hoàn thành thi công Hệ thống đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, san nền...
- + **Khu nhà ở Liên kế và biệt thự (TT2 + BT1- BT4):** hoàn thành thi công phần cọc, móng; thi công phần thân.
- + **Khu nhà ở thấp tầng chuyển đổi (TT4 –TT5):** lập dự án đầu tư; hoàn thành thi công phần móng và triển khai thi công phần thân.

- **Tòa nhà chung cư cao tầng CT2B, CT3B:** Đầu tư thi công phần cọc, móng.

**4. Dự án Khu đô thị Tiến Xuân:**

- Lập và trình UBND thành phố Hà Nội phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án.
- Quản lý hiện trạng đất của dự án và diện tích đất đã thu gom.
- Nghiên cứu khảo sát một số khu vực thuận lợi để triển khai trước và kêu gọi hợp tác đầu tư.

**5. Dự án Sông Đà – Ngọc Vũng:** Tập trung quảng bá, tổ chức kinh doanh khai thác dịch vụ, du lịch, nghỉ dưỡng tại dự án và chuẩn bị thủ tục đầu tư giai đoạn 2.

**6. Dự án phân mở rộng phía Đông Nam Khu dân cư Trần Hưng Đạo:**

- Hoàn thành công tác thi công hạ tầng kỹ thuật giai đoạn I dự án.
- Triển khai thi công các hạng mục công trình giai đoạn tiếp theo: hệ thống giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải; Kè hồ điều hoà; Hệ thống cấp nước, cấp điện và chiếu sáng; cây xanh tuyến phố...

**7. Dự án Khu dân cư Thịnh Lang - Hòa Bình:**

- Hoàn thành phê duyệt dự án đầu tư.
- Hoàn thành phê duyệt thiết kế BVTC và dự toán xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật.
- Triển khai đền bù giải phóng mặt bằng giai đoạn I.

**V. GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2018.**

**1. Bám sát thị trường, xây dựng chiến lược quảng bá, tiếp thị sản phẩm,**

### **phát triển thương hiệu nhằm đạt lợi nhuận kinh doanh cao nhất:**

- Tiếp tục đẩy mạnh công tác truyền thông, cải thiện hình ảnh dự án, hình ảnh Sudico để tạo dựng niềm tin đối với khách hàng.
  - Bám sát thị trường để xây dựng và hoàn thiện chiến lược kinh doanh hợp lý; tiếp tục đưa ra các giải pháp và biện pháp quyết liệt trong công tác thu vốn, đảm bảo hoàn thành chỉ tiêu tài chính năm 2018.
  - Xây dựng đội ngũ cán bộ làm công tác kinh doanh chuyên nghiệp, nắm bắt nhanh nhạy các biến động trên thị trường; kịp thời đề xuất các biện pháp điều chỉnh phương án kinh doanh phù hợp sát với tình hình thị trường, giúp tăng trưởng doanh thu và tối đa hóa lợi nhuận.
- 2. Tập trung ưu tiên đầu tư có trọng điểm, tổ chức giám sát và quản lý thực hiện đầu tư hiệu quả và phù hợp với quy định của Pháp luật:**
- Nâng cao chất lượng công tác lập, thẩm định trình phê duyệt dự án đầu tư, lập, thẩm định hồ sơ thiết kế dự toán, công tác lựa chọn nhà thầu, ký kết hợp đồng kinh tế.
  - Lựa chọn các đơn vị thi công, thiết kế, tư vấn giám sát có kinh nghiệm, năng lực và thương hiệu trên thị trường nhằm tạo nâng cao giá trị và chất lượng sản phẩm.
  - Đảm bảo tuân thủ chặt chẽ những quy định về công tác nghiệm thu khối lượng công tác xây lắp, tránh thất thoát lãng phí trong đầu tư xây dựng các dự án.
  - Tính toán, cân đối, huy động vốn đầu tư có trọng điểm, giãn tiến độ đầu tư các dự án chưa thật sự mang lại hiệu quả cao. Chỉ tập trung huy động vốn đầu tư đối với các dự án, hạng mục đã được ghi kế hoạch.
  - Tập trung và ưu tiên vốn để đẩy nhanh tiến độ đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và các dự án công trình kiến trúc thuộc dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh; Dự án Văn La.
- 3. Đẩy mạnh các biện pháp huy động vốn, đầu tư trọng tâm, chú trọng hiệu quả và chu kỳ vốn; cung cấp đầy đủ kịp thời nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh:**
- Tiếp tục làm việc với các Tổ chức tài chính, tín dụng để ký hợp đồng vay vốn phù hợp với kế hoạch dòng tiền phát sinh trong năm kế hoạch.
  - Đẩy mạnh công tác thu hồi vốn đối với các khách hàng đã ký hợp đồng, cần có giải pháp và biện pháp quyết liệt trong công tác thu vốn, đảm bảo hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch tài chính năm 2018.
  - Tập trung chỉ đạo quyết liệt cho công tác đầu tư tại dự án Nam An Khánh, hoàn thiện đồng bộ hạ tầng kỹ thuật đến cảnh quan dự án để đón cư dân về ở, đảm bảo tiến độ thu hồi vốn.
  - Tiếp tục hoàn thiện thủ tục đầu tư: quy hoạch, GPMB... các dự án khác nhằm đảm bảo các điều kiện pháp lý để có thể tiến hành đầu tư, kinh doanh khai thác dự án ngay khi điều kiện về vốn và thị trường cho phép.

- Tăng cường giám sát và quản lý chặt chẽ vốn đầu tư theo đúng quy trình, thủ tục và trình tự đầu tư đã được Nhà nước và Công ty quy định.
- 4. Tập trung phát triển nguồn nhân lực, tái cấu trúc doanh nghiệp, kiểm soát chặt chẽ, nâng cao hiệu quả công tác quản lý, quản trị rủi ro trong điều hành doanh nghiệp:**
- Tiếp tục công tác sắp xếp, tái cấu trúc doanh nghiệp; chủ động kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh, quản lý, điều hành doanh nghiệp, kịp thời phát hiện, ngăn ngừa và hạn chế, khắc phục các sai sót, tăng cường công tác quản trị rủi ro, chấp hành pháp luật trong hoạt động SXKD, đầu tư của các Công ty con.
  - Triển khai thực hiện quản trị rủi ro trước và trong quá trình thực hiện các lĩnh vực trọng yếu: Quản trị chất lượng, tiến độ, kế hoạch, đầu tư, đầu thầu, hợp đồng, tài chính tín dụng,... để kiểm soát, hạn chế tối đa các rủi ro có thể xảy ra.
  - Tiếp tục hoàn thiện các quy định, quy chế nội bộ làm cơ sở giám sát và đánh giá kết quả hoàn thành nhiệm vụ chuyên môn của các tập thể và cá nhân; phát triển các năng lực mới theo yêu cầu của Chiến lược kinh doanh.
  - Xây dựng và phát triển nguồn lực con người là nguồn lực chất lượng cao đảm bảo đủ về số lượng với trình độ chuyên môn nghiệp vụ và tay nghề cao từ cấp lãnh đạo Công ty đến các cán bộ nhân viên.
- 5. Xây dựng kế hoạch vốn đáp ứng kịp thời mục tiêu đẩy nhanh tiến độ đầu tư:**
- Tiếp tục làm việc với các Tổ chức tài chính, tín dụng để huy động vốn cho các dự án mới triển khai.
  - Tiếp tục thoái vốn đầu tư tại các Công ty có phần vốn góp nhưng hoạt động không hiệu quả đảm bảo kế hoạch đề ra.
  - Tập trung thực hiện thu vốn đối với các khách hàng theo hợp đồng đã ký. Tính toán, cân đối và huy động vốn để đảm bảo tiến độ đầu tư các dự án trọng điểm: Nam An Khánh, dự án Văn La, cũng như đảm bảo trả nợ đúng hạn các tổ chức tín dụng.
  - Sử dụng và điều tiết hiệu quả dòng tiền, ưu tiên cho các dự án trọng điểm có khả năng bán hàng, thu hồi vốn sớm và việc hoàn thiện thủ tục pháp lý cho các dự án gọi đầu cho giai đoạn tiếp theo.
  - Tăng cường công tác thông tin, tiếp xúc với các Cổ đông, Nhà đầu tư trong và ngoài nước.

*Nơi nhận:*

- TCT Sông Đà (b/c);
- CT HĐQT Cty (b/c);
- TGD Cty (b/c);
- Các Phó TGD Cty;
- Các phòng Công ty (t/h);
- Lưu: VT, KT-ĐT.