

Số: 02/BC-CT-HĐQT

Hà Nội, ngày 26 tháng 02 năm 2024

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ SUDICO
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2024**

Kính thưa:

- Quý vị Đại biểu khách quý;
- Quý vị Cổ đông SUDICO;
- Thưa toàn thể Đại hội.

Hôm nay, tại Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (SUDICO) năm 2024; Hội đồng quản trị SUDICO xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên về hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2023; Kết quả thực hiện SXKD năm 2023; Kết quả thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 và dự kiến Kế hoạch SXKD năm 2024.

**PHẦN 1:
BÁO CÁO VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ SUDICO
TRONG NĂM 2023**

I. Thông tin chung.

- Tên Công ty đại chúng: Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (SUDICO).
- Địa chỉ Trụ sở chính: Ô đất TT2, Khu đô thị Nam An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại: 024.37684504/7684505/7684506 Email: info@sudicosd.com
- Vốn Điều lệ: **1.148.555.400.000đ** (Một nghìn, một trăm bốn mươi tám tỷ, năm trăm năm mươi lăm triệu, bốn trăm nghìn đồng).
- Mã chứng khoán: SJS

1. Danh sách Hội đồng quản trị:

- | | |
|------------------------|---------------------------------|
| - Ông Đỗ Văn Bình | - Chủ tịch Hội đồng quản trị. |
| - Ông Phương Xuân Thụy | - Thành viên Hội đồng quản trị. |
| - Ông Bùi Quang Bách | - Thành viên Hội đồng quản trị. |
| - Ông Nguyễn Phú Cường | - Thành viên Hội đồng quản trị. |
| - Bà Chu Thị Thu Hương | - Thành viên Hội đồng quản trị. |

2. Danh sách Ban kiểm soát:

- | | |
|---------------------------|-------------------|
| - Bà Lê Thị Thùy | - Trưởng BKS. |
| - Bà Trần Thị Thanh Huyền | - Thành viên BKS. |
| - Ông Nguyễn Ngọc Thắng | - Thành viên BKS. |



3. Danh sách Ban Tổng giám đốc:

- | | |
|-------------------------|-----------------------|
| - Ông Đỗ Trọng Quỳnh | - Tổng giám đốc. |
| - Ông Trần Oanh | - Phó Tổng giám đốc. |
| - Ông Nguyễn Trần Dũng | - Phó Tổng giám đốc. |
| - Ông Nguyễn Công Chính | - Phó Tổng giám đốc. |
| - Ông Nguyễn Đức Diện | - Phó Tổng giám đốc. |
| - Ông Trần Như Trung | - Phó Tổng giám đốc. |
| - Ông Nguyễn Hải Ninh | - Giám đốc Tài chính. |

II. Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2023.

1. Chỉ đạo và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 vào ngày 16/3/2023.
2. Triển khai Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCD2023 ngày 16/3/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên SUDICO 2023; Trong phạm vi quyền hạn, trách nhiệm được Pháp luật, Điều lệ SUDICO quy định, Hội đồng quản trị SUDICO đã tiến hành:
 - Số cuộc họp chính thức: **04** cuộc họp.
 - Số lượng Nghị quyết ban hành: **117** Nghị quyết.
 - Số lượng Quyết định ban hành: **11** Quyết định.

Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị SUDICO được ban hành trên cơ sở tuân thủ quy định Pháp luật, quy định của SUDICO.

3. Thông qua các Nghị quyết, các Quyết định của Hội đồng quản trị, Hội đồng quản trị SUDICO thực hiện việc chỉ đạo, giám sát thực hiện đối với Tổng giám đốc, Bộ máy chuyên môn, nội dung chính:
 - Chỉ đạo, giám sát việc triển khai, thực hiện các nội dung được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, như:
 - + Triển khai thực hiện điều chỉnh kế hoạch SXKD năm 2023.
 - + Kiên toàn bộ máy hoạt động; triển khai đầu tư các dự án của SUDICO.
 - Chỉ đạo, giám sát việc Tổng giám đốc triển khai, thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị chi tiết đến từng lĩnh vực - liên quan đến hoạt động của SUDICO và Tổ hợp SUDICO.
 - Chỉ đạo, giám sát việc cân đối thanh khoản, việc hoàn trả nợ, cơ cấu nợ, đàm phán nguồn vốn giải ngân cho dự án của SUDICO và Tổ hợp.
 - Chỉ đạo, giám sát việc triển khai bán sản phẩm, giải pháp gia tăng giá trị hàng hóa của SUDICO.
 - Chỉ đạo, giám sát việc đảm bảo chế độ cho người lao động theo quy định Nhà nước; điều kiện môi trường làm việc, việc thực hiện Thỏa ước lao động tập thể, các chế độ khác với người lao động.
 - Chỉ đạo, giám sát các nội dung khác liên quan đến trách nhiệm của Hội đồng quản trị do Pháp luật, Điều lệ SUDICO quy định.

4. Hoạt động của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập.

Thành viên hội đồng quản trị độc lập đã tham gia vào các hoạt động hoạch định, đảm bảo tuân thủ quy định về quản trị; đóng góp ý kiến, phản biện chiến lược thúc đẩy các biện pháp tối ưu lợi ích của Công ty.

5. Đánh giá chủ quan đã thực hiện năm 2023.

5.1. Về giá trị SXKD, Đầu tư, Doanh thu, Lợi nhuận thực hiện năm 2023.

Đến hết năm 2023, SUDICO đạt:

- Tổng giá trị SXKD:

+ SUDICO mẹ: 480 tỷ đạt 103%/Kế hoạch.

+ Tổ hợp SUDICO: 515 tỷ đạt 90%/Kế hoạch.

- Tổng giá trị đầu tư:

+ SUDICO mẹ: 986 tỷ đạt 100%/Kế hoạch.

+ Tổ hợp SUDICO: 1.053 tỷ đạt 100% /Kế hoạch.

- Tổng Doanh thu:

+ SUDICO mẹ: 431 tỷ đạt 99,8%/Kế hoạch.

+ Tổ hợp SUDICO: 536 tỷ đạt 99,3%/Kế hoạch.

- Lợi nhuận trước thuế:

+ SUDICO mẹ: 252 tỷ đạt 115,6%/Kế hoạch.

+ Tổ hợp SUDICO: 253 tỷ đạt 116%/Kế hoạch.

5.2. Đảm bảo an toàn hoạt động của SUDICO, Tổ hợp SUDICO.

- Đảm bảo cân đối thanh khoản.

- Đảm bảo nhu cầu vốn cho đầu tư theo Kế hoạch năm có tính toán đến các yếu tố cân đối vĩ mô cũng như diễn biến thị trường Bất động sản.

5.3. Thực hiện nghĩa vụ với Ngân sách nhà nước.

Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Ngân sách nhà nước.

5.4. Thực hiện chế độ với người lao động.

Thực hiện đầy đủ chế độ với người lao động theo quy định của Nhà nước, quy định của SUDICO.

5.5. Ôn định bộ máy hoạt động SUDICO nói riêng, Tổ hợp SUDICO nói chung.

6. Đánh giá chủ quan tồn tại.

- Công tác thu hồi công nợ còn chưa triệt để.

- Cân đối dòng tiền còn khó khăn, chưa trả được cổ tức cho cổ đông.

01399
CÔNG T
CỔ PHẦ
TƯ PHÁT
ĐÔ THỊ V
J CÔNG N
SÔNG E
H PHỐ

PHẦN 2:

KẾT QUẢ THỰC HIỆN SXKD NĂM 2023; KẾT QUẢ THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023; KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2024; CÁC VẤN ĐỀ KHÁC

I. Kết quả thực hiện kế hoạch SXKD năm 2023.

1. Các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu.

1.1. SUDICO mẹ

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

1.2. Tổ hợp SUDICO

- Tổng giá trị SXKD thực hiện: **515 tỷ/KH: 573 tỷ**, đạt **90%** KHN.
- Tổng giá trị đầu tư thực hiện: **1.053 tỷ/KH: 1.053 tỷ**, đạt **100%** KHN.
- Tổng Doanh thu: **536 tỷ/KH: 540 tỷ**, đạt **99,3%** KHN.
- Lợi nhuận trước thuế: **253 tỷ/KH: 218 tỷ**, đạt **116%** KHN.

2. Đánh giá kết quả thực hiện các mục tiêu trọng điểm.

2.1. Công tác đầu tư:

- **Dự án Văn La:** Hoàn thành phê duyệt chủ trương đầu tư dự án; hoàn thành đăng ký vào kế hoạch sử dụng đất năm 2024 để thực hiện BTGPMB phần còn lại; thực hiện các thủ tục để hạ ngầm đường điện 110KV; hoàn thành cấp phép môi trường; thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi GĐ1 - Hạ tầng kỹ thuật; trình BXD thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi GĐ 2 - Nhà ở thấp tầng; thực hiện lập báo cáo nghiên cứu khả thi các giai đoạn còn lại; xây dựng kế hoạch tổng thể dự án; làm việc với ngân hàng thu xếp vốn sẵn sàng khởi công dự án.
- **Dự án Nam An Khánh:** Hoàn thành nộp 593 tỷ tiền sử dụng đất bồi sung theo KL TTCP 2012 vào ngân sách nhà nước; hoàn thành lập điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án Hạ tầng kỹ thuật; lập kế hoạch triển khai, kế hoạch tài chính tổng thể dự án, kế hoạch quản lý vận hành khu đô thị sau khi đầu tư; lập hồ sơ, phương án điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, làm việc với cơ quan quản lý nhà nước về thời gian nộp hồ sơ để không ảnh hưởng đến các hạng mục đang triển khai tại dự án; trình cơ quan quản lý nhà nước chấp thuận chủ trương đầu tư các ô đất công trình công cộng dịch vụ còn lại; xây dựng kế hoạch và phương án giải quyết các tồn tại đối với các Chủ đầu tư cấp 2; xây dựng kế hoạch GPMB phần còn lại; triển khai thiết kế cảnh quan tổng thể; xây dựng hàng rào bảo vệ ranh giới các khu đất chưa đầu tư xây dựng; thi công những gói thầu đã ký hợp đồng với nhà thầu.
- **Dự án Nam An Khánh Mở rộng:** Trình cơ quan quản lý nhà nước điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án, làm cơ sở để GPMB, điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500; phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước về việc áp dụng cơ chế đất dịch vụ cho dự án phục vụ GPMB phần còn lại; thi công hàng rào ranh giới bảo vệ quỹ đất đã GPMB và san gạt nền chống tái lấn chiếm.

- **Dự án Tiên Xuân:** Hoàn thành rà soát hiện trạng đất đai với 02 huyện, làm cơ sở để chuẩn bị công tác điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500; tổ chức lựa chọn đơn vị tư vấn hàng đầu thế giới để lập ý tưởng quy hoạch 1/500.
- **Dự án Hòa Hải:** Triển khai xây dựng cơ cấu, phân khúc sản phẩm; trình cơ quan quản lý nhà nước phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch 1/500.
- **Dự án Ngọc Vừng:** Hoàn thành lập báo cáo đánh giá tác động di sản; rà soát số liệu quy hoạch rừng tại dự án; hoàn thành phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500.
- **Dự án Trần Hưng Đạo mở rộng và Thịnh Lang - Hòa Bình:** Triển khai các phương án để đẩy nhanh công tác bồi thường GPMB.

2.2. Công tác kinh doanh

❖ **Dự án Nam An Khánh:**

- + Triển khai kinh doanh một số căn thấp tầng; thu vốn, bàn giao nhà cho khách hàng và trình cơ quan quản lý nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng mua nhà.
- + Xây dựng kế hoạch đầu tư cảnh quan, tiện ích, PR - Marketing để chuẩn bị cho công tác kinh doanh.
- + Xây dựng kế hoạch và phương án giải quyết tồn tại với các Chủ đầu tư cấp 2; kế hoạch quản lý, vận hành hạ tầng kỹ thuật khu đô thị sau đầu tư.

❖ **Dự án khu đô thị Mỹ Đình - Mê Trì**

- + Thu vốn và kinh doanh mặt bằng tầng 1 tại các khu cao tầng.
- + Phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước thành lập Ban quản trị nhà chung cư CT4.

❖ **Dự án Văn La**

- + Triển khai làm việc với khách hàng cũ.
- + Tổ chức cuộc thi đặt tên thương mại cho dự án.

❖ **Dự án Trần Hưng Đạo mở rộng - Hòa Bình:** Xây dựng phương án kinh doanh khu đất thấp tầng còn lại.

2.3. Công tác tài chính

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

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

- Hoàn thành chuyển Văn phòng công ty về 105 Chu Văn An - Hà Đông; kiện toàn, cơ cấu tổ chức và chức năng nhiệm vụ của các Phòng/Ban Công ty và các đơn vị trực thuộc; sắp xếp nhân sự các Ban, đơn vị đảm bảo ổn định bộ máy tổ chức; tập trung nâng cao năng lực hoạt động, kịp thời đáp ứng kế hoạch phát triển Công ty trong thời kỳ mới.



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

II. Kết quả thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2023.

II.1. Thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch SXKD 2023: Như đã trình bày ở trên.

II.2. Chỉ tiêu chính Báo cáo tài chính - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vào ngày 31/12/2023.

1. Báo cáo tài chính.

*** TÀI SẢN:**

A. Tài sản ngắn hạn: **4.750 tỷ đồng**

Trong đó:

1. Tiền và các khoản tương đương tiền:	68 tỷ đồng
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn:	24 tỷ đồng
3. Các khoản phải thu ngắn hạn:	454 tỷ đồng
4. Hàng tồn kho:	4.183 tỷ đồng
5. Tài sản ngắn hạn khác:	21 tỷ đồng

B. Tài sản dài hạn: **2.724 tỷ đồng**

Trong đó:

1. Các khoản phải thu dài hạn:	117 tỷ đồng
2. Tài sản cố định:	229 tỷ đồng
3. Bất động sản đầu tư:	5 tỷ đồng
4. Tài sản dở dang dài hạn:	2.292 tỷ đồng
5. Đầu tư tài chính dài hạn:	53 tỷ đồng
6. Tài sản dài hạn khác:	28 tỷ đồng

TỔNG CỘNG TÀI SẢN: **7.474 tỷ đồng**

*** NGUỒN VỐN:**

C. Nợ phải trả: **4.712 tỷ đồng**

Trong đó:

1. Nợ ngắn hạn:	3.058 tỷ đồng
2. Nợ dài hạn:	1.654 tỷ đồng

D. Vốn chủ sở hữu: **2.762 tỷ đồng**

TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN: **7.474 tỷ đồng**

2. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tổng lợi nhuận trước thuế: **253 tỷ đồng**

(Số liệu chi tiết theo Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của SUDICO)

3. Thu lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát trong năm 2023.

Dự toán tổng mức thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023 được DHĐCD thường niên 2023 thông qua là: **720.000.000 đồng**.

Năm 2023 Công ty đạt chỉ tiêu lợi nhuận đề ra, do vậy Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát hưởng thù lao theo dự toán được duyệt như sau:

- + Thù lao Hội đồng quản trị: **504 triệu đồng** (Năm trăm linh bốn triệu đồng).
- + Thù lao Ban kiểm soát: **216 triệu đồng** (Hai trăm mười sáu triệu đồng).

4. Lựa chọn đơn vị kiểm toán: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 Công ty đã lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023.

III. Dự kiến Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024.

1. Dự kiến các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu năm 2024.

1.1. SUDICO mẹ

- Tổng giá trị SXKD :	813 tỷ đồng
- Tổng giá trị đầu tư :	1.035 tỷ đồng
- Tổng Doanh thu:	750 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế:	350 tỷ đồng
- Cổ tức:	10% - 15%

1.2. Tổ hợp SUDICO

- Tổng giá trị SXKD :	921 tỷ đồng
- Tổng giá trị đầu tư :	1.421 tỷ đồng
- Tổng Doanh thu:	858 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế:	350 tỷ đồng

Để đảm bảo hiệu quả đầu tư, hiệu quả kinh doanh đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 xem xét, thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị SUDICO được chủ động điều chỉnh Kế hoạch SXKD năm 2024 {nếu thấy cần thiết} cho phù hợp tình hình hoạt động thực tế, diễn biến thị trường Bất động sản, chính sách của Nhà nước, mức độ ổn định kinh tế vĩ mô của Việt Nam trong năm 2024.

2. Các nhiệm vụ, mục tiêu chính.

- Rà soát và triển khai các giải pháp, biện pháp nhằm đổi mới toàn diện, triệt để về công tác quản trị điều hành Công ty thông qua việc thay đổi tư duy, tác phong làm việc, đánh giá các bộ phận, từng CB CNV qua hiệu suất công việc; tiếp tục rà soát, hoàn thiện hệ thống quy chế, quy trình quản trị nội bộ đảm bảo sự phối hợp, phân định chức năng, nhiệm vụ trong giải quyết công việc một cách nhanh chóng, hiệu quả, đánh giá đúng người, đúng việc; tăng cường công tác quản trị rủi ro trong các hoạt động của Công ty.
- Tập trung hoàn thiện dứt điểm thủ tục pháp lý các dự án: về đầu tư, đất đai, quy hoạch, tiền sử dụng đất ... tuân thủ quy định của pháp luật, đảm bảo đủ điều kiện để triển khai đầu tư, kinh doanh để có được doanh thu và dự phòng doanh thu cho năm 2024 và các năm tiếp theo.
- Dự án Nam An Khánh: Nghiên cứu chân dung khách hàng, cơ cấu sản phẩm; thực hiện các thủ tục pháp lý về điều chỉnh tiến độ, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án



để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo; tiếp tục thi công để đồng bộ hạ tầng kỹ thuật; tiếp tục kinh doanh bán hàng tại dự án.

- Dự án Nam An Khánh mở rộng: Nghiên cứu chân dung khách hàng, cơ cấu sản phẩm; thực hiện các thủ tục pháp lý về điều chỉnh tiến độ, điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 và điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án; xem xét áp dụng cơ chế đát dịch vụ cho dự án phục vụ GPMB phần còn lại; đề xuất cơ quan quản lý nhà nước xác định nghĩa vụ tài chính cho phần diện tích đát đã hoàn thành GPMB; hoàn thành thi công hàng rào ranh giới bảo vệ dự án và san gạt nền chống tái lấn chiếm.
- Dự án Văn La: Nghiên cứu chân dung khách hàng, cơ cấu sản phẩm, xây dựng báo cáo đầu tư tổng thể dự án; thực hiện các thủ tục pháp lý về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết 1/500 để hoàn thiện các nội dung còn tồn tại; điều chỉnh quyết định giao đất, triển khai công tác tính tiền sử dụng đất; hoàn thành phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi tất cả các dự án thành phần, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công một số giai đoạn; triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật cơ bản; thi công nhà ở thấp tầng; hợp tác đầu tư trường học, nhà trẻ.
- Dự án Tiến Xuân: Làm việc với các cơ quản quản lý nhà nước để hoàn thiện các thủ tục pháp lý đủ điều kiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500; hoàn thành thiết kế ý tưởng quy hoạch; khảo sát hiện trạng phục vụ rà soát đất đai và quy hoạch chi tiết 1/500; lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500.
- Dự án Đà Nẵng: Nghiên cứu thị trường, sản phẩm; hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai (Lập phương án kiến trúc, cảnh quan; phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500; ĐTM...). Triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật.
- Dự án Ngọc Vừng: Hoàn tất các thủ tục pháp lý: phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500; Chủ trương đầu tư; đánh giá tác động di sản; ĐTM; chuyển đổi mục đích rừng. Thiết kế hạ tầng kỹ thuật; nâng cấp cải tạo Giai đoạn 1 phục vụ kinh doanh.
- Dự án Trần Hưng Đạo mở rộng: Triển khai công tác GPMB; triển khai kinh doanh khu nhà ở thấp tầng còn lại.
- Dự án Thịnh Lang: Hoàn thành công tác GPMB; giao đất và nộp tiền sử dụng đất theo giai đoạn; hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án để triển khai đầu tư; triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật.
- Hoàn thành đổi tên Công ty, Thiết kế Logo, Slogan; Tăng cường công tác quảng bá thương hiệu mới, nhằm đáp ứng yêu cầu SXKD của Công ty.
- Sử dụng và điều tiết hiệu quả dòng tiền, ưu tiên đầu tư cho dự án trọng điểm về doanh thu. Tiếp tục làm việc với các tổ chức tài chính, tín dụng để huy động vốn cho các dự án.
- Tăng cường công tác thông tin, tiếp xúc với các Cổ đông, Nhà đầu tư trong và ngoài nước; tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư phát triển dự án mới, kinh doanh, mở rộng hoạt động SXKD của Công ty; đổi mới phương thức, tối đa hóa lợi nhuận mang lại lợi ích cao nhất cho các cổ đông và nâng cao thu nhập cho CBCNV.

3. Công tác kinh doanh.

Để đảm bảo doanh thu trong năm 2024 SUDICO dự kiến kinh doanh một số sản phẩm tại dự án Nam An Khánh, Bắc Trần Hưng Đạo mở rộng.

Xử lý các hợp đồng với khách hàng cũ của dự án Văn La, chủ đầu tư cấp 2 của dự án Nam An Khánh.

4. Giải pháp về tái cấu trúc doanh nghiệp.

- Sắp xếp bố trí lại nhân lực, tinh giản biên chế và bổ sung thêm nhân lực mới đồng thời nâng cao năng lực đội ngũ nhân lực, nâng cao năng suất lao động và tạo tiền đề bổ sung thêm những năng lực còn thiếu và yếu.
- Thông nhất chiến lược, kế hoạch, ngân sách và nhân sự toàn tổ hợp, quy định phân cấp quản lý và trách nhiệm tài chính rõ ràng để đảm bảo tính chủ động trong kinh doanh nhưng kiểm soát được rủi ro. Trong tương lai Công ty quản lý hoạt động có sự cải tổ và thay đổi toàn diện trong cách thức tổ chức và quản lý.
- 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 cao từ cấp lãnh đạo Công ty đến các cán bộ nhân viên.
- Tăng cường sự chỉ đạo, giám sát đối với Người đại diện phần vốn, người đại diện theo ủy quyền đảm bảo hiệu quả cao nhất.
- Xây dựng mô hình tổ chức linh hoạt để có thể đáp ứng với các biến động của thị trường.

5. Giải pháp về tái cấu trúc tài chính.

- Thực hiện nhiều giải pháp để tăng nguồn lực tài chính trên các kênh tài chính như phát hành trái phiếu, BCC, các nguồn vốn vay ngắn, trung và dài hạn, huy động từ khách hàng để đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động SXKD của Công ty.
- Tập trung thu vốn khách hàng theo hợp đồng đã ký. Cân đối vốn để đảm bảo tiến độ đầu tư, đảm bảo trả nợ đúng hạn các tổ chức tín dụng. Sử dụng và điều tiết hiệu quả dòng tiền.
- Tiếp tục làm việc với các tổ chức tài chính, tín dụng nhằm cơ cấu lại các khoản nợ đến hạn tại các ngân hàng để giảm tối đa lãi suất trung bình.
- Thoái vốn các khoản đầu tư tài chính, đầu tư dự án không hiệu quả.

IV. Các vấn đề khác.

1. Phương án phân phối lợi nhuận, trả cổ tức, trích lập các quỹ năm 2023.

(theo số liệu Báo cáo tài chính Công ty mẹ)

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Số tiền
1	Lợi nhuận thực hiện sau thuế năm 2023	Đồng	202.140.775.647
2	Trích lập các quỹ	Đồng	0
2a	Quỹ khen thưởng (70%)	Đồng	0
2b	Quỹ phúc lợi (30%)	Đồng	0
3	Chia cổ tức (3=3a x 3c)	Đồng	0
3a	Vốn điều lệ chia cổ tức (trừ cổ phiếu quỹ)	Đồng	1.138.974.800.000
3b	Cổ phiếu quỹ	Đồng	9.580.600.000
3c	Tỷ lệ chia cổ tức	%	0%
4	Lợi nhuận còn lại chuyển sang năm sau (4=1-2-3)	Đồng	202.140.775.647

Để tập trung nguồn vốn phục vụ SXKD, Hội đồng quản trị Công ty kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 chưa thực hiện chia cổ tức và trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế năm 2023.

2. Phương án trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024.

Khi tỷ lệ hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty ≥ 100% (lấy chỉ tiêu lợi nhuận để đánh giá) mức thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát dự kiến được hưởng như sau:

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

Khi tỷ lệ hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty <100% kế hoạch (lấy chỉ tiêu lợi nhuận để đánh giá), mức thù lao của Hội đồng quản trị được chi trả tương ứng với tỷ lệ hoàn thành kế hoạch.

Ngoài ra:

- Các chi phí khác phục vụ cho hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát; lương của cán bộ, nhân viên trong các tiểu ban giúp việc cho Hội đồng quản trị; Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị phê duyệt các chi phí này.
- Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các cán bộ, nhân viên trong các tiểu ban giúp việc Hội đồng quản trị cũng được hưởng các chế độ khác theo quy định của Công ty.
- Các chi phí của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các bộ phận, tiểu ban giúp việc sẽ được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ của Công ty.

3. Phương án lựa chọn Đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024.

Đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét phê duyệt danh sách Công ty kiểm toán và ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn một trong các công ty dưới đây để thực hiện soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2024 và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của SUDICO:

- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y)
- Công ty TNHH KPMG Việt Nam (KPMG)
- Công ty TNHH Pricewaterhouse Coopers Việt Nam (PwC)
- Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (Deloitte)
- Công ty TNHH Hàng kiểm toán AASC (AASC)

Trong trường hợp các Công ty có tên trong danh sách nêu trên không thể thực hiện soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2024 và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024, đề nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty chủ động lựa chọn một trong danh sách công ty kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán năm 2024 để thực hiện soát xét Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2024 và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của SUDICO.

4. Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ.

Tiếp tục thực hiện việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2022 ngày 16/6/2022.

5. Đổi tên Công ty.

Tiếp tục thực hiện đổi tên Công ty theo nội dung đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2023 ngày 16/3/2023.

6. Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty.

(Chi tiết kèm theo tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024)

7. Sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

(Chi tiết kèm theo tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024)

8. Sửa đổi, bổ sung Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát.

(Chi tiết kèm theo tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024)

9. Xây dựng phương án tăng vốn điều lệ Công ty.

Để tăng cường năng lực tài chính, phục vụ chiến lược đầu tư phát triển dài hạn của Công ty, đề nghị Đại hội đồng cổ đông tiếp tục giao Hội đồng quản trị xây dựng phương án tăng vốn điều lệ phù hợp với chiến lược đầu tư phát triển của Công ty, đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật và trình cổ đông thông qua vào thời điểm gần nhất.

Trên đây là Báo cáo hoạt động Hội đồng quản trị Công ty trong năm 2023; Kết quả thực hiện SXKD năm 2023; Kết quả thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023; Kế hoạch SXKD năm 2024 (dự kiến) và một số nội dung khác.

Kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 của SUDICO xem xét thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Các cổ đông (b/cáo);
- TV HĐQT, TV BKS (để biết);
- Lưu: VT, VP HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Đỗ Văn Bình