

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Năm báo cáo 2022

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: 0243 552 6354
- 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:
 - Ngày 15/10/2008 : Tiền thân là Công ty CP Đô thị Sông Đà chính thức đổi tên thành Công ty CP ĐTXD & PT Đô thị Sông Đà.
 - Ngày 28/9/2009: 10.000.000 Cổ phiếu của Công ty chính thức giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.
 - Ngày 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.
 - Tháng 10/2010: Công trình đầu tiên của Công ty: Tòa nhà Song Da Urban Tower cao 34 tầng chính thức được đưa vào sử dụng.
 - Tháng 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.
 - Tháng 12/2015 Tòa nhà SDU 143 Trần Phú đã hoàn thành và đưa vào sử dụng.

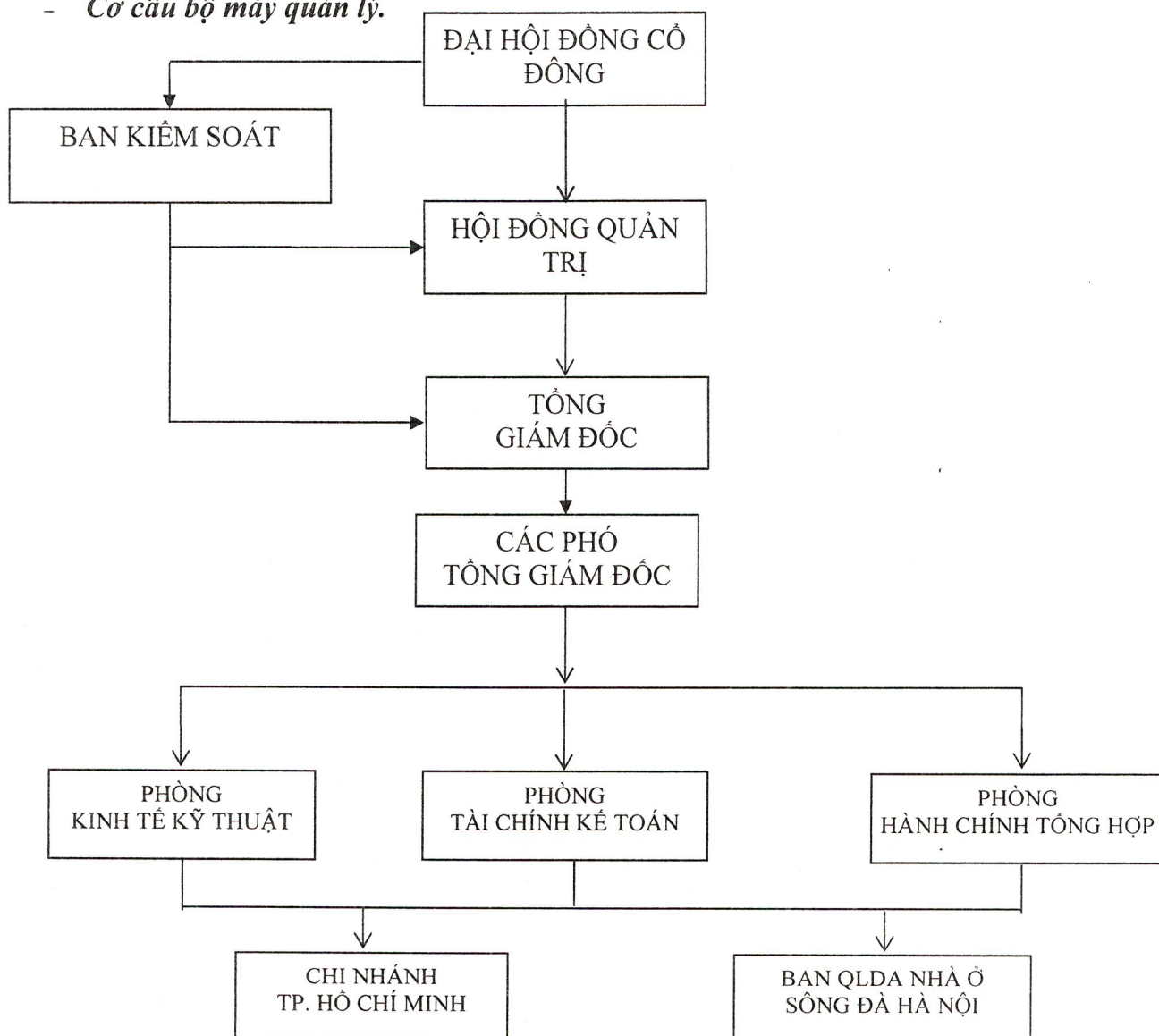
- Tháng 7/2017: Động thổ khởi công xây dựng dự án Tòa nhà Liễu Giai Tower, tại 26 phố Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội cao 25 tầng.

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 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 khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng.
- Thực hiện một số nhiệm vụ khác được Công ty giao.

➤ **Công ty con:**

Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh dịch vụ SDU.

Tháng 8 năm 2016, SDU đã thành lập Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh dịch vụ SDU với tỷ lệ góp vốn là 100% vốn điều lệ, mục đích là để thực hiện nhiệm vụ quản lý, vận hành và khai thác dịch vụ tại tòa nhà SDU 143 Trần Phú và tòa nhà Sông Đà Urban Tower.

Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh dịch vụ SDU đã tiếp nhận toàn bộ đội ngũ CBCNV của BQL DA Nhà Ở Sông Đà Hà Đông có kinh nghiệm khai thác và quản lý tòa nhà Sông Đà Urban Tower từ khi Tòa nhà đưa vào sử dụng năm 2010. Kế thừa kinh nghiệm của BQLDA nhà ở Sông Đà – Hà Đông, Công ty đã tự xây dựng và phát triển hệ thống quản lý tòa nhà, cao ốc chuyên nghiệp, giúp các hoạt động quản lý vận hành tại từng tòa nhà theo đúng tiêu chuẩn, chất lượng dịch vụ nhất quán và hoạt động tài chính minh bạch. Công ty đã giúp kiểm soát và phòng ngừa những rủi ro có thể phát sinh trong quá trình quản lý và vận hành tòa nhà, mang lại sự an tâm cho Chủ đầu tư và khách hàng.

➤ **Các 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), với số vốn điều lệ thực góp là 5.200.000.000 VND, tương đương 28,89% vốn điều lệ, 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 2016, 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.

Những năm gần đây, Công ty thiếu công ăn việc làm phải thu hẹp sản xuất nên cán bộ kỹ thuật nghỉ việc hoặc chuyển công tác sang công ty liên kết khác, cơ sở vật chất trang thiết bị hiện có phải cho thuê để đảm bảo trích khấu hao và trả lương bộ máy quản lý, vì thế Công ty không có hoạt động sản xuất kinh doanh.

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, với số vốn điều lệ thực góp là 3.000.000.000 VND, tương đương 35,5% vốn điều lệ, 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, bảo trì 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.

Năm 2015-2016, 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.

Năm 2017, 2018, 2019 Công ty CP Tư vấn đầu tư SDU tiếp tục được giao gói tư vấn thiết kế tòa nhà Liễu Giai Tower và dự án Green Diamond - quận 2 và hoàn thành thi công phần ngầm, kết cấu phần thân và hoàn thiện tòa nhà Liễu Giai Tower đảm bảo tiến độ và chất lượng.

Với chức năng, nhiệm vụ nêu trên 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 Sông Đà – Hà Nội:

Năm 2010, SDU góp vốn thành lập Công ty CP Sông Đà – Hà Nội, với số vốn điều lệ thực góp là 4.000.000.000 VND, tương đương 10% vốn điều lệ. Trong năm 2021, 2022 Công ty CP Sông Đà – Hà Nội triển khai thi công nhiều dự án tại tỉnh Nam Định, cụ thể:

Đường tỉnh ĐT 485 và đường tỉnh ĐT 57B (*tổng giá trị hợp đồng: 220 tỷ đồng*) thời gian thi công 38 tháng.

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.

Năm 2018, 2019 Công ty góp vốn đầu tư dự án Khách sạn và căn hộ Ocean Gate tại 08 Hoàng Hoa Thám, Nha Trang, Khánh Hòa (diện tích lô đất 1.505m² công trình phức hợp 37 tầng cao, 03 tầng lửng và 02 tầng hầm, bao gồm khách sạn tiêu chuẩn 4 sao, căn hộ để bán và cho thuê). Những năm dịch bệnh vừa qua Công ty chỉ hoàn thiện các thủ tục đầu tư các dự án hiện có.

5. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

Mục tiêu cụ thể năm 2023:

- Với Công ty SDU: Kiện toàn tổ chức các Phòng ban, các Ban quản lý để thích nghi với tình hình thị trường bất động sản, đồng thời nghiên cứu công tác kinh doanh các sản phẩm hiện có để tăng doanh thu.
- Với các Công ty liên kết:
 - a) Các Công ty chuyên kinh doanh xây lắp, thiết kế: Duy trì sự ổn định để phục vụ cho mục tiêu phát triển lâu dài của Công ty.

Tập chung kiện toàn và nâng cao hiệu quả hoạt động, tập trung vào thế mạnh chính là thi công xây lắp, hoàn thiện các tòa nhà cao tầng và các khu nhà ở thấp tầng.

- 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 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 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: 19,18% (tương ứng với 19.183.000.000 đồng)

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn.

Năm 2023-2025:

Tùy theo điều kiện thực tế sẽ thành lập Ban quản lý dự án hoặc 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, 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 tòa nhà Liễu Giai Tower, khu đô thị Nam An Khánh, giai đoạn 2 của dự án Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao tại Quận 8, dự án tòa nhà Green Diamond tại thành phố Thủ Đức - Tp Hồ Chí Minh, dự án khu đô thị mới Sông Đà – Hòa Bình... 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.

Năm 2016 với điều kiện khó khăn ở xã Hưng Phước, huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước, các trường học của xã đang gặp nhiều hạn chế về cơ sở vật chất; bàn ghế và đồ dùng giảng dạy, học tập còn tạm bợ, thiếu thốn; Công ty đã tặng 150 bộ bàn ghế cho trường học xã Hưng Phước với giá trị 200 triệu đồng.

Ngày 17 tháng 11 năm 2016 Công ty SDU cũng đã ký cam kết sẽ hỗ trợ kinh phí khoảng 9,478 tỷ đồng xây dựng trường học, hỗ trợ kinh phí đền bù ½ đoạn đường rộng 12m tiếp giáp giữa dự án khu nhà ở độc lập Green Diamond và khu đất xây dựng trường tiểu học tại phường An Phú, thành phố Thủ Đức và chịu trách nhiệm thi công ½ đoạn đường nói trên;

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 nhà văn hoá cộng đồng, khu di tích lịch sử văn hóa tại địa phương như: Khu di tích đền Độc Cước và mộ Quận Chúa tại phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội với số tiền 833 triệu đồng.

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	Thực hiện năm 2022
(1)	(2)	(3)	(4)
I	Hoạt động SXKD và đầu tư		
1	Giá trị đầu tư	10 ⁶ đ	55.151
2	Kinh doanh nhà và hạ tầng	10 ⁶ đ	76.251
3	Hoạt động tài chính	10 ⁶ đ	1.840
II	Kế hoạch tài chính		
1	Doanh thu	10 ⁶ đ	76.251
2	Tổng chi phí	10 ⁶ đ	74.671
3	Nộp ngân sách	10 ⁶ đ	20.530,2
4	Lợi nhuận	10 ⁶ đ	
	Lợi nhuận trước thuế	10 ⁶ đ	5.809
	Lợi nhuận sau thuế	10 ⁶ đ	1.580
5	Tỷ suất lợi nhuận		

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2022
	Lợi nhuận cận biên (Lợi nhuận trước thuế / Doanh thu)	%	7,62
	ROE- Lợi nhuận sau thuế/VĐL	%	0,79
	Lợi nhuận sau thuế/VCSH		0,45
	ROA - Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản BQ	%	0,13
6	Vốn chủ sở hữu	10 ⁶ đ	354.351
7	Vốn điều lệ	10 ⁶ đ	200.000
8	Tổng tài sản	10 ⁶ đ	1.194.869
III	Lao động và tiền lương		
1	Tổng số CBCNV bình quân sử dụng	Người	25
2	Thu nhập bình quân tháng 1 CBCNV	10 ⁶ đ	16,0

*** Đánh giá tình hình thực hiện SXKD năm 2022.**

- Dự án Liễu Giai Tower đang tiến hành bàn giao và hoàn thiện phần hạ tầng dự án đưa vào sử dụng đúng cam kết với khách hàng.
- Dự án Tòa nhà Green Diamond tại thành phố Thủ Đức còn chậm so với kế hoạch, do thủ tục đầu tư chưa hoàn thiện nên chưa khởi công được dự án.
- 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 đều được thị trường tiêu thụ hết.
- Các dự án khác như: Khu đô thị mới Sông Đà - Hòa Bình đang tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư đảm bảo tiến độ.

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	Nguyễn Trọng Phước	14/11/1971	Kiến trúc sư	Tổng giám đốc		0,00 %	Miễn nhiệm 21/10/2022
2	Trịnh Xuân Thụy	18/11/1975	Thạc sĩ Kinh tế	Tổng giám đốc	8.700	0,04 %	Bỏ nhiệm từ 21/10/2022

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	
3	Nguyễn Đức Thụ	11/6/1972	Kỹ sư Điện	Phó TGD		0,00 %	
*	Lãnh đạo các phòng Ban, CN						
4	Nguyễn Đình Bình	16/07/1973	Kỹ sư Quản trị	Kế toán trưởng		0,00 %	Miễn nhiệm 24/6/2022
5	Nguyễn Ngọc Huyền	14/7/1985	Cử nhân Kế toán	Kế toán trưởng		0,00 %	Bổ nhiệm 24/6/2022
6	Hoàng Văn Tuấn	19/02/1979	Thạc sĩ kinh tế	Phó phòng HCTH		0,00 %	
7	Đào Văn Căn	03/6/1959	Kỹ sư Xây dựng	Giám đốc BQLDA nhà ở Sông Đà - Hà Nội		0,00 %	
8	Nguyễn Đức Thụ	11/6/1972	Kỹ sư Điện	Phó TGD kiêm Trưởng phòng Kinh tế - Kỹ thuật		0,00 %	
9	Tổng Văn Tường	22/05/1986	Kỹ sư KTXD	Phó.Trưởng phòng KT-KT		0,00 %	
10	Ngô Việt Phương	06/10/1976	Cử nhân Kinh tế	GĐ Chi nhánh Cty tại Tp HCM		0,00 %	
11	Đình Văn Vượng	17/9/1979	Cử nhân Kinh tế	Kế toán trưởng Chi nhánh Cty tại Tp HCM		0,00 %	

* **Những thay đổi Ban TGD: có**

* **Những thay đổi lãnh đạo các phòng ban: có**

* **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 25 CBCNV, đây là đội ngũ cán bộ quản lý, kiểm soát, điều hành và chuyên gia 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, hiệu 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 Liễu Giai Tower**

- Tập trung thi công hoàn thiện để bàn giao nhà cho khách hàng.

*** Dự án Khu đô thị Nam An Khánh**

- Đơn đốc chủ đầu tư cấp I hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật để bàn giao nhà cho khách hàng.
- Đơn đốc khách hàng hoàn thiện mặt ngoài các ô biệt thự.

*** Dự án Khu đô thị mới Sông Đà - Hòa Bình**

- Thỏa thuận đấu nối hạ tầng (điện, nước, hạ tầng...)
- Lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường.
- Hoàn thành kiểm đếm và công khai phương án đền bù cho các hộ dân thuộc dự án.

*** Dự án Tổ hợp Văn phòng - Thương Mại - Căn hộ Green Diamond Quận 2- (nay là thành phố Thủ Đức) thành phố Hồ Chí Minh.**

- Hoàn thành chuyển nhượng quyền SDD tại Sở TNMT:
- UBND Thành phố có quyết định chấp thuận điều chỉnh cục bộ 1/2000 các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc của dự án.
- Đăng ký dự án vào kế hoạch sử dụng đất của quận.
- Triển khai công tác thiết kế kỹ thuật của Dự án.

*** Dự án Khu công viên văn hóa thể thao, quận 8 thành phố Hồ Chí Minh**

- Công tác xây dựng giai đoạn 1:
 - Block A1, A2; B1, B2: Hoàn thành nghiệm thu tổng thể bàn giao căn hộ cho khách hàng.

- Block C1(18 tầng, 208 căn hộ): Hoàn thành thi công xây dựng công trình, đang thực hiện nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng
- Công tác xây dựng giai đoạn 2:
- Block 1,2,3,4,5,6,7,8: Hoàn thành nghiệm thu tổng thể bàn giao căn hộ cho khách hàng.
- Khu DVTM: Đã thi công xong phần thô khu thương mại, đang thi công các phần phụ trợ quanh khu thương mại.

a.2) Giá trị đầu tư:

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	TH năm 2022
	Đầu tư dự án	10 ⁶ đ	55.151

b) Các công ty con, công ty liên kết:

*** Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh dịch vụ SDU**

Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh dịch vụ SDU, trong năm 2022 tập trung thực hiện nhiệm vụ quản lý, vận hành và khai thác dịch vụ tại tòa nhà SDU 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội; Tòa nhà Hoàng Sâm, 151 Hoàng Quốc Việt, Nghĩa Đô, Cầu Giấy, Hà Nội; Tòa nhà CT2a, khu đô thị Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội.

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2022
I	Giá trị sản xuất kinh doanh		
1	Hoạt động sản xuất kinh doanh	10 ⁶ đ	16.249
2	Hoạt động tài chính	10 ⁶ đ	143
II	Kế hoạch tài chính		
1	Tổng doanh thu	10 ⁶ đ	16.249
2	Lợi nhuận	10 ⁶ đ	
-	Lợi nhuận trước thuế	10 ⁶ đ	681
-	Lợi nhuận sau thuế	10 ⁶ đ	560
5	Vốn chủ sở hữu	10 ⁶ đ	6.192
6	Vốn điều lệ	10 ⁶ đ	25.000
7	Tổng tài sản	10 ⁶ đ	11.116

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

Công ty CP 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 2022 Công ty thực hiện công tác TVTKGreen Diamond – quận 2 và Khu đô thị mới Sông Đà – Hòa Bình.

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2022
I	Giá trị sản xuất kinh doanh		
1	Hoạt động sản xuất kinh doanh	10 ⁶ đ	
2	Hoạt động tài chính	10 ⁶ đ	0,3
II	Kế hoạch tài chính		
1	Tổng doanh thu	10 ⁶ đ	0,3
2	Lợi nhuận	10 ⁶ đ	
-	Lợi nhuận trước thuế	10 ⁶ đ	-1.110
-	Lợi nhuận sau thuế	10 ⁶ đ	-1.110
5	Vốn chủ sở hữu	10 ⁶ đ	12.117
6	Vốn điều lệ	10 ⁶ đ	10.000
7	Tổng tài sản	10 ⁶ đ	101.339

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

Năm 2022 Công ty Bắc Hà tập trung quyết toán các hạng mục dự án 143 Trần Phú và quyết toán thuế với cơ quan Nhà nước.

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2022
I	Giá trị sản xuất kinh doanh		
1	Hoạt động sản xuất kinh doanh	10 ⁶ đ	165
2	Hoạt động tài chính	10 ⁶ đ	0,442
II	Kế hoạch tài chính		
1	Tổng doanh thu	10 ⁶ đ	165
2	Lợi nhuận	10 ⁶ đ	
-	Lợi nhuận trước thuế	10 ⁶ đ	-655
-	Lợi nhuận sau thuế	10 ⁶ đ	-655
5	Vốn chủ sở hữu	10 ⁶ đ	20.017

6	Vốn điều lệ	10 ⁶ đ	18.000
7	Tổng tài sản	10 ⁶ đ	47.272

*** Công ty CP Sông Đà – Hà Nội:**

+ Thi công đường tỉnh 485 và đường tỉnh 57B tỉnh Nam Định.

TT	TÊN CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	THỰC HIỆN 2021
1	Doanh thu	10 ⁶ đ	246.239
2	Lợi nhuận trước thuế	10 ⁶ đ	4.542
3	Lợi nhuận sau thuế	10 ⁶ đ	3.237
4	Vốn chủ sở hữu	10 ⁶ đ	59.996
5	Vốn điều lệ	10 ⁶ đ	49.999

*** 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; Năm 2022, Công ty đang tạm dừng đầu tư xây dựng DA Khách sạn và Căn hộ Ocean Gate tại 08 Hoàng Hoa Thám, Nha Trang do vướng mắc thủ tục và thiếu vốn, nên nguồn thu của Công ty năm 2022 chủ yếu là từ hoạt động kinh doanh ngắn hạn như ủy thác vốn đầu tư, lãi tiền gửi và kinh doanh quán cà phê tại 06 Hoàng Hoa Thám

CHỈ TIÊU	31/12/2020
1. Doanh thu hoạt động tài chính	51.474
2. LN thuần từ hoạt động KD	51.474
3. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	51.474
4. Lợi nhuận sau thuế	51.474

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu	Năm 2022
Tổng giá trị tài sản	1.194.868

Đơn vị: Triệu đồng

- Cổ đông tổ chức chiếm tỷ lệ 53,02 %, cổ đông cá nhân chiếm 46,98 %.
- Cổ đông trong nước chiếm tỷ lệ 96,12 %, cổ đông nước ngoài chiếm 3,88 %.
- 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 2022, tình hình kinh tế chính trị trên thế giới diễn ra phức tạp, xung đột chính trị giữa Nga và Ukraine gây ra nhiều hệ lụy tới kinh tế toàn cầu, thêm nữa sau dịch bệnh covid – 19 tình hình phát triển kinh tế Việt Nam cũng như trên thế giới bị suy thoái đã ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, cụ thể: khách hàng kinh doanh gặp khó khăn chậm nộp tiền theo tiến độ, một số dự án phải điều chỉnh thiết kế ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư xây dựng. Song với sự chỉ đạo 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 và kinh doanh vẫn có lãi dù kết quả không cao.

2. Tình hình tài chính

- a) Tình hình tài sản

ĐVT: VNĐ	
- Tổng tài sản:	1.194.868.770.487
<i>Trong đó:</i>	
- Tài sản ngắn hạn:	962.965.960.746
• Tiền và các khoản tương đương tiền:	9.724.818.914
• Các khoản phải thu ngắn hạn:	10.845.500.357
• Hàng tồn kho:	540.952.929.212
• Tài sản ngắn hạn khác:	17.785.549.089
- Tài sản dài hạn	231.902.809.741
• Các khoản phải thu dài hạn:	10.000.000
• Tài sản cố định:	529.208.308
• Bất động sản đầu tư:	179.938.793.970
• Các khoản đầu tư tài chính dài hạn:	28.384.325.333
• Tài sản dài hạn khác:	20.800.115.986

- Năm 2022: Tổng tài sản **1.194,87** tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn **962,9** tỷ đồng, tài sản dài hạn **231,9** tỷ đồng.

- b) Tình hình nợ phải trả

- Trong năm 2022, Công ty thi công dự án cải tạo xây dựng lại khu tập thể X1-26 Liễu Giai và đầu tư tại một số dự án khác, nợ phải trả là 840,5 tỷ đồng.

- Công ty không có nợ phải trả xấu và ảnh hưởng chệch lệch của tỉ 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 chung 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 - CTCP 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 khó khăn do dịch bệnh kéo dài 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 doanh nghiệp 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

Kinh tế- xã hội nước ta năm 2022 trong bối cảnh hầu hết các nền kinh tế trên thế giới đều tăng trưởng chậm, trong khi đó GDP của nước ta năm 2022 tăng 8,02% dù trong bối cảnh dịch Covid - 19 diễn biến phức tạp, tình hình kinh tế chính trị trên thế giới bất ổn, ảnh hưởng tiêu cực tới mọi lĩnh vực kinh tế - xã hội thì đây là thành công lớn của Việt Nam với mức tăng trưởng thuộc nhóm cao thế giới. Điều này cho thấy tính đúng đắn trong chỉ đạo, điều hành khôi phục kinh tế, phòng chống dịch bệnh và quyết tâm, đồng lòng của toàn bộ hệ thống chính trị, Chính phủ; sự nỗ lực, cố gắng của người dân và cộng đồng doanh nghiệp để thực hiện có hiệu quả mục tiêu “vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế - xã hội”.

Đối với mức tăng chung của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,78% đóng góp 38,24%. Ngành xây dựng tiếp tục là ngành đón nhận được những dòng vốn đầu tư của toàn xã hội để duy trì đà tăng trưởng kinh tế, tạo nhiều công ăn việc làm trong bối cảnh dịch Covid-19 được kiểm soát tốt tại Việt Nam.

Trong bối cảnh chung của nền kinh tế, với các dự án và nguồn lực hiện có của Công ty, HĐQT Công ty đã kịp thời ban hành các nghị quyết, cùng với nhiều giải pháp tháo gỡ khó khăn cụ thể để chỉ đạo sản xuất kinh doanh như:

- Chỉ đạo quyết liệt thi công hoàn thiện dự án Tòa nhà 26 Liễu Giai;
- Phối hợp đơn vị hợp tác kinh doanh chỉ đạo quyết liệt công tác đầu tư xây dựng, kinh doanh và bàn giao nhà cho khách hàng của dự án Khu công viên văn hóa - du lịch - thể thao tại quận 8, thành phố Hồ Chí Minh đúng tiến độ.

Với sự chỉ đạo sát sao như trên nhưng các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của Công ty trong năm 2022 vẫn không đạt được như mục tiêu đề ra do cả nguyên nhân khách quan và chủ quan.

Dự án Nam An Khánh chủ đầu tư cấp 1 vẫn chưa hoàn thành hạ tầng dự án, dẫn đến rất khó thu nợ khách hàng đợt còn lại làm giảm doanh thu của Công ty trong năm 2022; Dự án tại thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh công tác đầu tư chậm so với kế hoạch đề ra do quá trình thực hiện các thủ tục đầu tư với các Sở Ban ngành bị kéo dài so với dự kiến. Dự án KĐT mới Sông Đà - Hòa Bình đang thực hiện chi trả đền bù GPMB giai đoạn 1.

*** Những kết quả đạt được năm 2022**

- Giá trị đầu tư là: 55,151 tỷ đồng
- Kinh doanh nhà và hạ tầng là: 76,251 tỷ đồng
- Tổng doanh thu là: 76,251 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế là: 5,809 tỷ đồng

Trong bối cảnh nền kinh tế chịu ảnh hưởng của tình hình kinh tế chính trị bất ổn trên thế giới, ảnh hưởng sau dịch bệnh covid – 19 và phải đương đầu với nhiều khó khăn, việc Công ty đạt được các chỉ tiêu như trên thực sự là rất cố gắng, phản ánh nỗ lực chung của toàn thể Ban lãnh đạo và cán bộ nhân viên trong toàn Công ty.

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

Nhìn chung trong năm qua, Ban Tổng giám đốc Công ty đã hoạt động có hiệu quả, 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 2023, 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:

- Hoàn thành đưa dự án X1 26 Liễu Giai vào khai thác sử dụng.
- Hoàn thành xin giấy phép xây dựng dự án Tổ hợp dịch vụ thương mại văn phòng Green Diamond thành phố Thủ Đức- TP.HCM.
- Hoàn thành công tác đền bù GPMB dự án KĐT mới Sông Đà – Hòa Bình, hoàn thành công tác xin cấp phép xây dựng.
- Dự án hợp tác với Công ty Vạn Thái tại Quận 8 – TP HCM:
 - + Giai đoạn 1: Hoàn thành công tác nghiệm thu tổng thể công trình và quyết toán Block C1.
 - + Giai đoạn 2: Hoàn thành công tác nghiệm thu tổng thể công trình và quyết toán khu dịch vụ thương mại.

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 tác thu vốn không để nợ đọng tạo đủ vốn cho SXKD.

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 2023 và những năm tiếp theo.

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

Năm 2023 dự báo kinh tế trong và ngoài nước sẽ gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của xung đột chính trị giữa Nga và Ukraine, ảnh hưởng dịch bệnh Covid - 19. Kinh tế vĩ mô và môi trường đầu tư sẽ diễn biến khó lường do việc điều chỉnh chính sách kinh tế của các quốc gia. Vì vậy, Công ty cần có phương án kinh doanh hiệu quả để khai thác tối đa các cơ hội kinh doanh trong những năm tới. Trong bối cảnh đó, HĐQT xác định phương hướng hoạt động trong năm 2023 như sau:

- Tập trung mọi nguồn lực để đầu tư phát triển kinh doanh, mang lại lợi nhuận cho các cổ đông và tạo nên thương hiệu cho Công ty; đồng thời tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người lao động và tham gia thực hiện tốt các chính sách xã hội;
- Tiếp tục chỉ đạo triển khai đầu tư các dự án trọng điểm đúng tiến độ: Tổ hợp dịch vụ thương mại văn phòng Green Diamond thành phố Thủ Đức - thành phố Hồ Chí Minh, kết hợp triển khai công tác kinh doanh để đạt hiệu quả đầu tư cao và phát triển các dự án mới tạo tiền đề SXKD hiệu quả cho các năm tiếp theo.
- Tiếp tục tái cấu trúc lại các doanh nghiệp có vốn góp chi phối để nâng cao hiệu quả hoạt động, nâng cao năng lực và khả năng cạnh tranh của Công ty.

- Chủ động tìm kiếm các nguồn vốn trung và dài hạn để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Chỉ đạo quyết liệt công tác thu hồi công nợ kịp thời, hoàn thành các nghĩa vụ với Nhà nước, xây dựng các biện pháp tiết kiệm, tăng cường kiểm soát chi phí.
- Chỉ đạo nghiên cứu áp dụng công nghệ mới trong công tác tư vấn thiết kế, quản lý dự án, thi công xây dựng nhằm rút ngắn thời gian thi công, hạ giá thành sản phẩm nâng cao hiệu quả SXKD của doanh nghiệp.
- Thường xuyên phối hợp với BKS chỉ đạo ban điều hành thực hiện nhiệm vụ đúng quy định đảm bảo hoạt động SXKD của Công ty đúng Điều lệ, đúng pháp luật và hiệu quả; kịp thời đưa ra những cảnh báo ngăn chặn kịp thời các rủi ro trong hoạt động kinh doanh phối hợp chặt chẽ trong công tác điều hành sản xuất, giải quyết kịp thời các vướng mắc để SXKD ngày càng hiệu quả.

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	4.998.000	24,99%	
2	Phạm Đức Thành	TV HĐQT	012489008	26/11/2001	Hà Nội	P301-H4, phường Thanh Xuân Nam, Q. Thanh Xuân, Hà Nội	0	0,00%	
3	Phạm Mạnh Khôi	TV HĐQT	164083970	02/8/2014	Ninh Bình	Nộn Khê, Yên Từ, Yên Mô, Ninh Bình	400	0,002%	
4	Đỗ Quang Thắng	TV HĐQT	011803583	14/03/2007	Hà Nội	Du Ngoại, Mai Lâm, Đông Anh, Hà Nội	0	0,00%	
5	Nguyễn Thế Lợi	TV HĐQT	011735780	25/9/2009	Hà Nội	Tổ 17 Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội	200.000	1,00%	

b) Các tiểu 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 ĐHCĐ thường niên năm 2019 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 2022:

Trong năm 2022, HĐQT đã tiến hành các cuộc họp định kỳ và trên cơ sở các tờ trình của Tổng giám đốc về các vấn đề cụ thể, HĐQT đã ban hành 16 nghị quyết, cụ thể như sau:

- Nghị quyết liên quan đến vay vốn, thế chấp, bảo lãnh: 02 Nghị quyết.
- Nghị quyết khác liên quan đến điều hành SXKD của Công ty: 14 Nghị quyết.

Các nghị quyết, quyết định của HĐQT đã ban hành đều dựa trên sự thống nhất cao 5/5 thành viên; từng thành viên đã nỗ lực hoàn thành tốt nhiệm vụ quản trị doanh nghiệp theo đúng định hướng phát triển, hành động vì lợi ích cổ đông và vì sự phát triển chung của Công ty.

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) 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
2. Ông **Phạm Đức Thành** - 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	Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng BKS	001080004838	08/01/2015	Hà Nội	Chung Chính, Phương Trung, Thanh Oai, 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%	
3	Bùi Đình Đông	TV BKS	001062005192	17/9/2015	Cục Cảnh sát	Lô, Khu đất dịch vụ KĐT Xa la	0	0,00%	

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

- Năm 2022 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 2022 và phân công cụ thể nhiệm vụ cho từng thành viên, triển khai, kiểm tra, giám sát, Ban kiểm soát đã thực hiện kiểm tra rà soát trên các báo cáo do Ban kiểm soát nhận được và đơn vị thực hiện công bố theo quy định, Ngoài ra Ban kiểm soát còn làm việc trực tiếp tại văn phòng Công ty để kiểm tra rà

soát tình hình quản lý hoạt động SXKD của đơn vị, nhưng công tác này chưa được thường xuyên như kế hoạch đặt ra trong năm.

- 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 2022, Ban kiểm soát Công ty đã tổ chức Kiểm tra tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2022; Báo cáo tài chính kết thúc năm 2022, 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 trong việc chỉ đạo đối với; Ban Tổng giám đốc và bộ máy điều hành trong SXKD:
 - + HĐQT chỉ đạo bộ máy quản lý điều hành công ty 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.
 - + 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, quyết toán dự án đầu tư hoàn thành.
 - + 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, triển khai các bước đầu tư tại các dự án đầu tư và tổ chức kinh doanh theo quy định.
- Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2022 đã được kiểm toán: Theo chuẩn mực, kiểm toán viên đã đánh giá nhận xét báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, 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 Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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 ĐHCĐ thường niên năm 2019 thông qua như sau:

* *Thù lao của Hội đồng quản trị:*

- Thù lao thành viên HĐQT: 3.000.000 đồng/tháng
- Thù lao thành viên Ban kiểm soát: 2.000.000 đồng/tháng
- Lương của Chủ tịch HĐQT và Trưởng BKS chuyên trách trả theo quy chế trả lương của Công ty.

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ: Không có giao dịch

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 2022 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:

BCTC tổng hợp của Công ty 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 ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

* Các số liệu tài chính chủ yếu:

- Tổng tài sản 1.194.868.770.487 đồng

Trong đó:

- + Tài sản ngắn hạn: 962.965.960.746 đồng

+ Tài sản dài hạn:	231.902.809.741 đồng
- Tổng nguồn vốn	1.194.868.770.487 đồng
<i>Trong đó:</i>	
+ Nợ phải trả:	840.517.777.766 đồng
+ Vốn chủ sở hữu:	354.350.992.721 đồng
- Vốn điều lệ thực góp:	200.000.000.000 đồng
- Tổng doanh thu:	76.250.985.145 đồng
- Tổng lợi nhuận trước thuế:	5.808.506.305 đồng
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.579.805.709 đồng

(Có báo cáo kiểm toán chi tiết kèm theo)

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Lưu HĐQT.

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



CHỦ TỊCH HĐQT

Hoàng Văn Anh