

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP PHÉP NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN, MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP

BẢN CÁO BẠCH

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

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 08 tháng 08 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 26 tháng 08 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần 2 ngày 24 tháng 05 năm 2005)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN TRUNG TÂM GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Giấy phép niêm yết số 45/UBCK-GPNY do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 11 tháng 05 năm 2006)

BẢN CÁO BẠCH NÀY SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

Địa chỉ: Tầng 7 tòa nhà Tổng Công ty Sông Đà - Phạm Hùng - Từ Liêm - Hà Nội

Điện thoại: 04.7684504/04.7684505 Fax: 04.7684029

Công ty Chứng khoán Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 17 Cao ốc Vietcombank - Số 198 Trần Quang Khải - Hà Nội

Điện thoại: 04.9360023 Fax: 04.9360262

Chi nhánh Công ty Chứng khoán Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam

Địa chỉ: Số 70 Phạm Ngọc Thạch - Quận 3 - Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 08.8208116 Fax: 08.8208117

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ và tên: Ông Vũ Hồng Sự

Chức vụ: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà

Điện thoại: 04.7684505 Fax: 04.7684029

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

*(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002731 do Sở Kế hoạch
và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 08 tháng 08 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 1
ngày 26 tháng 08 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần 2 ngày 24 tháng 05 năm 2005)*

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN TRUNG TÂM GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu :	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà
Mệnh giá:	10.000 VNĐ/ cổ phiếu (Mười ngàn đồng/cổ phiếu)
Tổng số lượng niêm yết:	5.000.000 cổ phiếu (Năm triệu cổ phiếu)
Tổng giá trị niêm yết:	50.000.000.000 VNĐ (Năm mươi tỷ đồng chẵn)

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT



Công ty Chứng khoán Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (VCBS)

Trụ sở chính: Tầng 17 Cao ốc Vietcombank - số 198 Trần Quang Khải - Hà Nội

Điện thoại: 04.9360023 **Fax:** 04.9360262

Website: www.vCBS.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN



**Công ty Cổ phần Kiểm toán và Tư vấn (A&C) - Kiểm toán năm
2003, 2004 và 2005**

Trụ sở chính: 229 Đồng Khởi, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: 08.8272295 **Fax:** 08.8272300

Website: www.ac-audit.com

MỤC LỤC

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	6
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	6
1. TỔ CHỨC NIÊM YẾT	6
2. TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	6
II. CÁC KHÁI NIỆM	7
III. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	7
1. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN	7
2. CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY	10
3. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ.....	15
4. DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẪM GIỮ TỪ TRÊN 5% VỐN CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY VÀ DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP	19
5. DANH SÁCH NHỮNG CÔNG TY MẸ VÀ CÔNG TY CON CỦA TỔ CHỨC XIN NIÊM YẾT, NHỮNG CÔNG TY MÀ TỔ CHỨC XIN NIÊM YẾT ĐANG NẪM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẪM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC XIN NIÊM YẾT	20
6. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH.....	21
7. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG 2 NĂM GẦN NHẤT....	29
8. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG CÙNG NGÀNH.....	31
9. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG	35
10. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC.....	36
11. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	37
12. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG	42
13. TÀI SẢN	51
14. KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC.....	52
15. ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC	52
16. CÁC THÔNG TIN, TRANH CHẤP LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY MÀ CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	53

IV. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	54
1. LOẠI CHỨNG KHOÁN	54
2. MỆNH GIÁ.....	54
3. TỔNG SỐ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	54
4. GIÁ NIÊM YẾT DỰ KIẾN	54
5. PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ.....	54
6. GIỚI HẠN VỀ TỶ LỆ NẮM GIỮ ĐỐI VỚI NGƯỜI NƯỚC NGOÀI:.....	54
7. CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN	54
V. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT	56
1. TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT	56
2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN.....	56
VI. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	56
1. RỦI RO ĐẶC THÙ.....	56
2. RỦI RO NỀN KINH TẾ	57
3. RỦI RO LẠM PHÁT.....	58
4. RỦI RO LÃI SUẤT	58
5. RỦI RO LUẬT PHÁP	59
6. RỦI RO KHÁC.....	59
PHỤ LỤC I.....	62

DANH MỤC SƠ ĐỒ, BẢNG BIỂU VÀ ĐỒ THỊ***Sơ đồ***

Sơ đồ 1: Sơ đồ tổ chức bộ máy của Công ty.....	16
--	----

Bảng

Bảng 1: Cơ cấu vốn cổ phần trước khi niêm yết.....	19
Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty.....	19
Bảng 3: Danh sách cổ đông sáng lập	20
Bảng 4: Giá trị sản phẩm, dịch vụ qua các năm.....	21
Bảng 5: Các khoản chi phí	24
Bảng 6: Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết	28
Bảng 7: Kết quả hoạt động kinh doanh.....	29
Bảng 8: Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình tại thời điểm 31/12/2004	29
Bảng 9: Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình tại thời điểm 31/12/2004	30
Bảng 10: So sánh các chỉ tiêu tài chính giữa ngành và Công ty năm 2003	32
Bảng 12: Cơ cấu lao động của Công ty tính đến thời điểm 30/9/2005	35
Bảng 13: Trình độ lao động của Công ty tại thời điểm 30/9/2005	35
Bảng 14: Tiền lương bình quân của người lao động.....	36
Bảng 15: Tỷ lệ chi trả cổ tức trong 2 năm gần nhất của Công ty	36
Bảng 16: Thời gian khấu hao TSCĐ.....	37
Bảng 17: Tình hình trích lập các quỹ.....	39
Bảng 18: Tình hình công nợ tại thời điểm 30/9/2005	40
Bảng 19: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	41
Bảng 20: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2004	51
Bảng 21: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	52
Bảng 22: Diễn biến lạm phát nền kinh tế và của nhóm “Nhà ở và Vật liệu Xây dựng” (so với tháng 12 năm trước).....	58

Biểu đồ

Biểu đồ 1: Tỷ lệ đô thị hóa (dân số đô thị/dân số cả nước) của Việt Nam.....	34
Biểu đồ 2: Khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty giai đoạn 2003 - 2005.....	38
Biểu đồ 3: Mối quan hệ giữa tốc độ tăng trưởng GDP và Vốn đầu tư phát triển theo giá thực tế ngành Xây dựng	57
Biểu đồ 4: Diễn biến lãi suất bình quân liên ngân hàng loại kỳ hạn 6 tháng.....	58

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. TỔ CHỨC NIÊM YẾT

Ông Ninh Mạnh Hồng Chức vụ: **Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Ông Phan Ngọc Diệp Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Ông Vũ Hồng Sự Chức vụ: **Kế toán trưởng**

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN

Bà Nguyễn Thị Bích Liên Chức vụ: **Giám đốc**

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ xin phép niêm yết do Công ty Chứng khoán Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng Dịch vụ Lưu ký Chứng khoán và Tư vấn Niêm yết Chứng khoán số 04/TVNY-KD1/05 với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà cung cấp.

II. CÁC KHÁI NIỆM

UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
TTGDCK TPHCM:	Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty:	Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà
ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT:	Hội đồng Quản trị
BKS:	Ban Kiểm soát
Điều lệ công ty:	Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà được ĐHĐCĐ thông qua ngày 24 tháng 12 năm 2005
Tổ chức tư vấn:	Công ty Chứng khoán Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam

III. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT**1. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà được thành lập theo Quyết định số 946 QĐ/BXD ngày 08/7/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - doanh nghiệp Nhà nước thuộc Tổng Công ty Sông Đà thành Công ty Cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002731 ngày 08/08/2003; đăng ký thay đổi lần 1 ngày 26/08/2004 và đăng ký thay đổi lần 2 ngày 24/05/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

1.1. MỘT SỐ THÔNG TIN CHÍNH VỀ CÔNG TY

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà
- Tên Tiếng Anh: Song Da Urban & Industrial Zone Investment and Development Joint Stock Company
- Tên viết tắt tiếng Anh: SUDICO
- Trụ sở chính: Tầng 7- Toà nhà Tổng Công ty Sông Đà Đường Phạm Hùng - Từ Liêm - Hà Nội
- Điện thoại: 04.7684504/04.7684505 Fax: 04.7684029

- Website: www.sudicosd.com.vn
- Email: Info@sudicosd.com
- Công ty được thành lập theo Quyết định số 946 QĐ/BXD ngày 08/7/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà - doanh nghiệp Nhà nước thuộc Tổng Công ty Sông Đà thành Công ty cổ phần.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002731 ngày 08/8/2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 26/8/2004, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 24/5/2005.
- Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng chẵn)
- Vốn cổ phần: 5.000.000 cổ phần (Năm triệu cổ phần)
- Lĩnh vực kinh doanh:
 - Tư vấn, đầu tư, lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
 - Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
 - Thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp;
 - Tư vấn thiết kế kỹ thuật, quy hoạch chi tiết khu đô thị và khu công nghiệp, tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp;
 - Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất;
 - Kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác;
 - Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng;
 - Kinh doanh xuất nhập khẩu thiết bị máy móc.

1.2. CÁC SỰ KIỆN CHÍNH

Điểm lại quá trình hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà trong thời gian qua, có thể kể đến một số cột mốc đáng nhớ:

1.2.1. Năm 2003

Là năm đánh dấu mốc quan trọng đối với sự hình thành và phát triển của Công ty. Công ty được thành lập theo quyết định số 946 QĐ/BXD ngày 08/7/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và

Khu Công nghiệp Sông Đà (tiền thân của Công ty) thành Công ty Cổ phần. Trong năm này, Công ty được trao cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng.

1.2.2. Năm 2004

Với sự cố gắng và nỗ lực không ngừng của toàn thể cán bộ nhân viên, Công ty hoàn thành vượt kế hoạch một số chỉ tiêu:

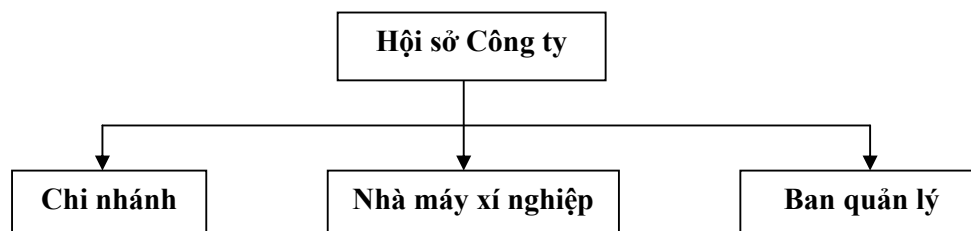
- ❖ Hoạt động đầu tư đạt 420 tỷ đồng, bằng 102% kế hoạch (KH) năm. Hoạt động sản xuất kinh doanh đạt 398 tỷ đồng, bằng 102% KH năm.
- ❖ Nộp Ngân sách Nhà nước đạt 18,7 tỷ đồng, bằng 261% KH năm. Lợi nhuận đạt 198,2 tỷ đồng, vượt mục tiêu kế hoạch đề ra là 34,8 tỷ đồng.
- ❖ Trong năm này, dự án 62 Đường Trường Chinh do Công ty làm chủ đầu tư được Hội đồng Thi đua khen thưởng thành phố Hà Nội tuyên dương và gắn biển công trình chào mừng 50 năm ngày giải phóng thủ đô.
- ❖ Ngoài ra, Công ty còn vinh dự được trao cờ thi đua xuất sắc của Bộ Xây dựng, bằng chứng nhận “Đơn vị tổ chức tốt đời sống và làm việc cho công nhân ngành Xây dựng năm 2004” của Bộ Xây dựng và Công đoàn Xây dựng Việt Nam, Tổng Giám đốc Công ty được tặng bằng khen của Thủ tướng Chính phủ.

1.2.3. Năm 2005

- ❖ Dự án khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì tiếp tục thi công và đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng 519 căn hộ chung cư cao tầng CT4, CT5 cho khách hàng. Các chung cư cao tầng CT1, CT6, CT9 đang được triển khai xây dựng với tổng số khoảng 500 căn hộ. Khu nhà ở thấp tầng TT4 gồm 101 căn nhà vườn và biệt thự, khu nhà ở thấp tầng TT3 gồm 38 căn nhà vườn và biệt thự dự kiến hoàn thành đồng bộ trong năm 2006.
- ❖ Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo (Hòa Bình) đã hoàn chỉnh công tác quy hoạch, thi công san nền và triển khai kinh doanh thí điểm các khu đất NK1, NK2 (254 lô) nhằm kịp thời thu hồi vốn đầu tư.
- ❖ Trong năm 2005, Công ty nhận được rất nhiều hợp đồng mua nhà của khách hàng. Doanh thu thuần bán hàng tính đến cuối năm đạt 314,69 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 165,3 tỷ đồng.

2. CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY

Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm hội sở chính, 01 chi nhánh, 02 nhà máy xí nghiệp và 06 Ban quản lý theo sơ đồ như sau:



2.1. HỘI SỞ CÔNG TY

- ❖ Địa chỉ: Tầng 7- Toà nhà Tổng Công ty Sông Đà - Đường Phạm Hùng - Từ Liêm - Hà Nội
- ❖ Điện thoại: 04.7684504/04.7684505
- ❖ Fax: 04.7684029
- ❖ Website: www.sudicosd.com.vn
- ❖ Email: Info@sudicosd.com

2.2. CHI NHÁNH

2.2.1. Chi nhánh Miền nam

- ❖ Được thành lập theo Quyết định số 44 QĐ/CT-HĐQT ngày 22/6/2004 của Chủ tịch HĐQT về việc thành lập Chi nhánh miền nam Công ty.
- ❖ Cơ cấu tổ chức: Gồm Giám đốc Chi nhánh, các Phó Giám đốc, các Ban nghiệp vụ: Ban Kỹ thuật - Đầu tư; Ban Tài chính - Kế toán; Ban Kinh tế - Kế hoạch; Ban Tổ chức - Hành chính.
- ❖ Chức năng nhiệm vụ chính:
 - Hoạt động theo giấy phép kinh doanh và các quy định của pháp luật;
 - Thực hiện các nhiệm vụ theo phân cấp của Công ty.
- ❖ Địa chỉ: Số 37B tổ 3, khu B, ấp Thị Cầu, xã Phú Đông, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- ❖ Điện thoại: 061.581396
- ❖ Fax: 061.581396
- ❖ Website: www.sudicosd.com.vn
- ❖ Email: cnmn@sudicosd.com

2.2.2. Nhà máy xí nghiệp**a) Xí nghiệp tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng**

- ❖ Được thành lập theo Quyết định số 27 - TCT/TCĐT ngày 27/6/2002 của Tổng Giám đốc Tổng công ty Sông Đà về việc thành lập Xí nghiệp Tư vấn đầu tư và Thiết kế xây dựng trực thuộc Công ty.
- ❖ Cơ cấu tổ chức: Gồm Giám đốc Xí nghiệp, các Phó Giám đốc, các xưởng thiết kế, các ban nghiệp vụ: Ban Tài chính - Kế toán; Ban Tổng hợp - Kế hoạch.
- ❖ Chức năng nhiệm vụ chính:
 - Chịu trách nhiệm toàn bộ công việc lập và quản lý dự án đầu tư, tư vấn thiết kế và giám sát kỹ thuật xây dựng các công trình xây dựng do Công ty giao;
 - Lập báo cáo đầu tư xây dựng công trình, dự án đầu tư xây dựng công trình, thiết kế và lập dự toán, tổng dự toán các công trình xây dựng công nghiệp, dân dụng, quy hoạch chi tiết các khu đô thị, điểm dân cư tập trung;
 - Tư vấn đấu thầu và quản lý các dự án đầu tư;
 - Giám sát kỹ thuật xây dựng.
- ❖ Địa chỉ: Tầng 1 - Văn phòng 6, khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, Hà Nội.

b) Xí nghiệp Kinh doanh và khai thác dịch vụ đô thị

- ❖ Được thành lập theo Quyết định số 30/TCT-TCĐT ngày 26/02/2003 của Tổng Giám đốc Tổng Công ty Sông Đà về việc thành lập Xí nghiệp kinh doanh và Khai thác dịch vụ đô thị trực thuộc Công ty.
- ❖ Cơ cấu tổ chức: Gồm Giám đốc Xí nghiệp, các Phó Giám đốc, các ban nghiệp vụ: Ban Tài chính - Kế toán; Ban Tổ chức - Hành chính; Ban Kế hoạch - Kỹ thuật; các tổ đội dịch vụ.
- ❖ Chức năng nhiệm vụ chính:
 - Kinh doanh nhà và khai thác các dịch vụ nhà ở khu đô thị và khu công nghiệp;
 - Xây, lắp và hoàn thiện, trang trí nội thất các cơ sở hạ tầng và xây dựng các khu đô thị;
 - Thực hiện các hợp đồng kinh tế do Công ty giao cho.
- ❖ Địa chỉ: Tầng 1 - Tòa nhà Sông Đà - Nhân Chính - Số 162 A Nguyễn Tuân, Thanh Xuân, Hà Nội.

2.2.3. Ban quản lý**a) Ban quản lý các dự án đô thị khu vực Hà Nội**

- ❖ Được thành lập theo Quyết định số 29/TCT-TCĐT ngày 18/02/2003 của Tổng Giám đốc Tổng Công ty Sông Đà về việc thành lập Ban quản lý các dự án đô thị khu vực Hà Nội trực thuộc Công ty.
- ❖ Cơ cấu tổ chức: Gồm Giám đốc Ban Quản lý, các Phó Giám đốc, các ban nghiệp vụ: Ban Tài chính - Kế toán; Ban Tổ chức - Hành chính; Ban Kinh tế - Kế hoạch; Ban Kỹ thuật - Quy hoạch.
- ❖ Chức năng, nhiệm vụ chính:
 - Được thay mặt Công ty trực tiếp quản lý đầu tư xây dựng các dự án thuộc khu vực Hà Nội do Công ty làm chủ đầu tư hoặc được Công ty giao nhiệm vụ;
 - Tổ chức thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng trong quy hoạch của dự án;
 - Triển khai thực hiện các thủ tục xin đất phục vụ di dân tái định cư cho dự án;
 - Tổ chức thực hiện và quản lý tiến độ thực hiện các hợp đồng tư vấn thiết kế, thi công xây lắp các hạng mục công trình và toàn bộ dự án;
 - Tổ chức giám sát, quản lý chất lượng thi công xây lắp các công trình và hạng mục công trình xây dựng;
 - Thực hiện công tác nghiệm thu, thanh quyết toán công trình;
 - Chủ trì, phối hợp cùng các phòng ban Công ty bàn giao nhà, hạ tầng và các sản phẩm khác cho khách hàng.
- ❖ Địa chỉ: Khu đô thị mới Mỹ Đình, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội.

b) Ban quản lý các dự án Quảng Ninh

- ❖ Được thành lập theo Quyết định số 28/TCT-TCĐT ngày 22/01/2003 của Tổng Giám đốc Tổng Công ty Sông Đà về việc thành lập Ban Quản lý dự án khách sạn Hạ Long và Quyết định số 05-QĐ/CT-TCHC ngày 28/8/2003 của Tổng Giám đốc Công ty về việc đổi tên Ban quản lý dự án khách sạn Hạ Long thành Ban quản lý các dự án Quảng Ninh trực thuộc Công ty.
- ❖ Cơ cấu tổ chức: Gồm Giám đốc Ban quản lý, các Phó Giám đốc, các ban nghiệp vụ: Ban Kỹ thuật chất lượng; Ban Tài chính - Kế toán; Ban Kinh tế - Kế hoạch; Ban Tổ chức - Hành chính.

❖ Chức năng nhiệm vụ chính:

- Được thay mặt Công ty trực tiếp quản lý đầu tư xây dựng các dự án thuộc khu vực Quảng Ninh do Công ty làm chủ đầu tư hoặc được Công ty giao nhiệm vụ;
- Tổ chức thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng trong quy hoạch của dự án;
- Triển khai thực hiện các thủ tục xin đất phục vụ di dân tái định cư cho dự án (nếu có);
- Tổ chức thực hiện và quản lý tiến độ thực hiện các hợp đồng tư vấn thiết kế, thi công xây lắp các hạng mục công trình và toàn bộ dự án;
- Tổ chức giám sát, quản lý chất lượng thi công xây lắp các công trình và hạng mục công trình xây dựng;
- Triển khai công tác thực hiện đầu tư dự án khách sạn Sông Đà - Hạ Long;
- Thực hiện công tác nghiệm thu, thanh quyết toán công trình;
- Triển khai thực hiện các dự án tại Quảng Ninh và các dự án khác do Công ty giao.

❖ Địa chỉ: Số 541, tổ 6 khu 2B đời Yên Ngựa, Phường Bãi Cháy, TP.Hạ Long.

c) *Ban quản lý các dự án Hà Tây*

- ❖ Được thành lập theo Quyết định số 04/QĐ-CT-TCHC ngày 28/8/2003 của Tổng Giám đốc Công ty về việc thành lập Ban quản lý các dự án Hà Tây.
- ❖ Cơ cấu tổ chức: Gồm Giám đốc Ban quản lý, các Phó Giám đốc, các ban nghiệp vụ: Ban Quản lý - Kỹ thuật; Ban Tài chính - Kế toán; Ban Kinh tế - Kế hoạch; Ban Tổ chức - Hành chính và Tổ công tác đền bù giải phóng mặt bằng.
- ❖ Chức năng nhiệm vụ chính:
 - Được thay mặt Công ty trực tiếp quản lý đầu tư xây dựng các dự án thuộc khu vực Hà Tây do Công ty giao;
 - Hoạt động theo giấy phép kinh doanh ngành nghề của Công ty;
 - Tổ chức, thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư và thu hồi Vốn dự án phát triển hạ tầng khu đô thị An Khánh, các dự án khác trên địa bàn tỉnh Hà Tây và các dự án khác theo sự phân cấp của Công ty;
 - Triển khai thực hiện các thủ tục xin đất phục vụ di dân tái định cư cho dự án (nếu có);

- Tổ chức, thực hiện ký kết các hợp đồng theo phân cấp hoặc do Công ty uỷ quyền và thực hiện giám sát, quản lý chất lượng, tiến độ thực hiện các hợp đồng tư vấn thiết kế, thi công xây lắp các hạng mục công trình xây dựng và toàn bộ các dự án An Khánh, các dự án khác.

❖ Địa chỉ: Hợp tác xã An Dương, thôn Vân Lũng, xã An Khánh, Hoài Đức, Hà Tây.

d) Ban quản lý các dự án Hòa Bình

❖ Được thành lập theo Quyết định số 79/QĐ-CT-TCHC ngày 15/3/2004 của Tổng Giám đốc Công ty về việc thành lập Ban quản lý các dự án Hòa Bình.

❖ Cơ cấu tổ chức: Gồm Giám đốc ban quản lý, các Phó Giám đốc, các ban nghiệp vụ: Ban Kế hoạch - Kỹ thuật; Ban Tài chính - Kế toán; Ban Tổ chức - Hành chính và Tổ công tác đền bù giải phóng mặt bằng.

❖ Chức năng nhiệm vụ chính:

- Được thay mặt Công ty trực tiếp quản lý đầu tư xây dựng các dự án thuộc khu vực Hòa Bình do Công ty làm chủ đầu tư và một số dự án khác được Công ty giao nhiệm vụ;
- Tổ chức thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng trong quy hoạch của dự án;
- Quản lý, bảo vệ diện tích đất của dự án theo mốc giới được giao;
- Làm việc với các cơ quan chức năng của tỉnh để xin các thỏa thuận đầu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực các dự án như: Cấp điện, cấp nước, thoát nước, giao thông, phòng cháy chữa cháy, thông tin liên lạc;
- Tổ chức thực hiện và quản lý tiến độ thực hiện các hợp đồng tư vấn thiết kế, thi công xây lắp các hạng mục công trình và toàn bộ dự án;
- Tổ chức giám sát, quản lý chất lượng thi công xây lắp các công trình và hạng mục công trình xây dựng;
- Thực hiện công tác nghiệm thu, thanh quyết toán công trình;
- Chủ trì, phối hợp cùng các phòng ban Công ty bàn giao nhà, hạ tầng và các sản phẩm khác cho khách hàng.

❖ Địa chỉ: Tổ 2B, Phường Tân Thịnh, Thị xã Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình.

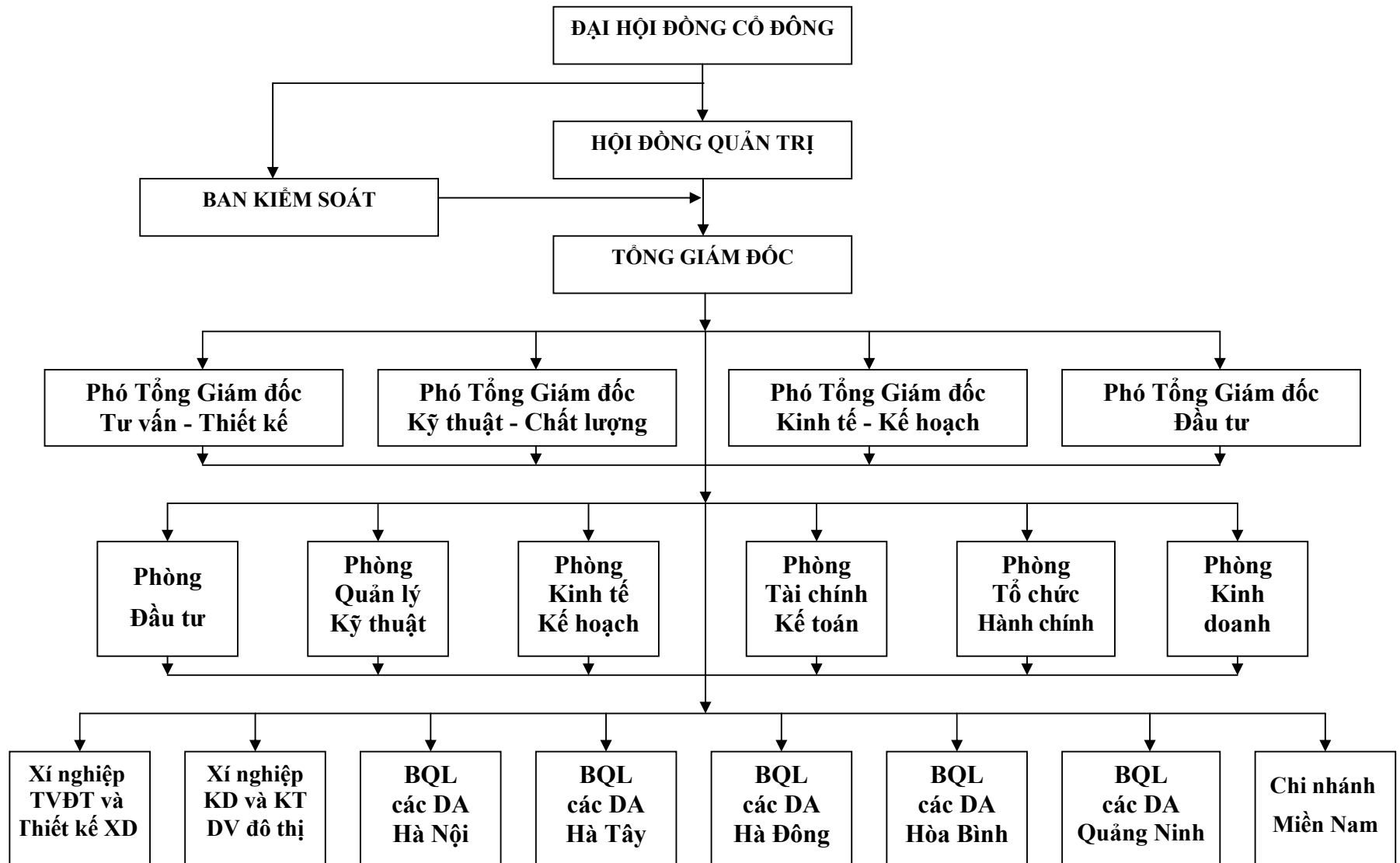
e) Ban quản lý dự án khu vực Hà Đông

❖ Địa chỉ: Km 10, QL 6, phường Văn Mỗ, thị xã Hà Đông, Hà Tây.

3. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần theo sơ đồ như sau:

Sơ đồ 1: Sơ đồ tổ chức bộ máy của Công ty



3.1. NHÓM QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH

3.1.1. 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 bỏ phiếu hoặc người được cổ đông 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; phê chuẩn việc HĐQT bổ nhiệm Tổng Giám đốc điều hành;
- ❖ Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

3.1.2. 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 các cán bộ quản lý Công ty;
- ❖ 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.

3.1.3. Ban Kiểm soát

BKS do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 03 thành viên, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện theo quyền và nghĩa vụ của Ban:

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

3.1.4. Ban Giám đốc

Ban Giám đốc gồm Tổng Giám đốc điều hành, Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm. 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, Giám đốc chi nhánh, Trưởng văn phòng đại diện;
- ❖ Ký kết, thực hiện các hợp đồng kinh tế, hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật;
- ❖ Báo cáo HĐQT về tình hình hoạt động, kết quả sản xuất kinh doanh, 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.

3.2. NHÓM TÁC NGHIỆP

- ❖ 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 kinh doanh của phòng và dưới sự chỉ đạo của các Phó Tổng Giám đốc phụ trách.
- ❖ Trực tiếp 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 xí nghiệp và tại chi nhánh sẽ do các Giám đốc và Phó Giám đốc của xí

nghiệp, của chi nhánh đó trực tiếp điều hành và phải đặt dưới sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc.

4. DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẪM GIỮ TỪ TRÊN 5% VỐN CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY VÀ DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

4.1. CƠ CẤU VỐN CỔ PHẦN TRƯỚC KHI NIÊM YẾT

Bảng 1: Cơ cấu vốn cổ phần trước khi niêm yết (tại thời điểm 31/03/2006)

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Tổng mệnh giá	% vốn điều lệ	Loại cổ phần
1. Nhà nước	1^{a)}	25.500.000.000	51,0	Phổ thông
2. Trong Công ty	108	10.690.300.000	21,4	Phổ thông
Pháp nhân	0	0	0	-
Thể nhân	108	10.690.300.000	21,4	Phổ thông
3. Ngoài công ty	108	13.809.700.000	27,6	Phổ thông
Pháp nhân	0	0	0	-
Thể nhân	108	13.809.700.000	27,6	Phổ thông
Tổng cộng	220	50.000.000.000	100,0	Phổ thông

^{a)} Phần vốn Nhà nước do 04 cổ đông đại diện nắm giữ

4.2. DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẪM GIỮ TỪ TRÊN 5% VỐN CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY

Có 01 cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần

Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

Cổ đông	Tỷ trọng vốn góp (%)	Vốn góp (triệu đồng)	Số cổ phần phổ thông (cổ phần)
Tổng công ty Sông Đà			
<i>Địa chỉ:</i> G.10, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội.	51	25.500	2.550.000

4.3. DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP VÀ TỶ LỆ CỔ PHẦN NĂM GIỮ**Bảng 3: Danh sách cổ đông sáng lập**

Cổ đông sáng lập	Tỷ trọng vốn góp (%)	Vốn góp (triệu đồng)	Số cổ phần phổ thông (cổ phần)
Tổng Công ty Sông Đà			
<i>Địa chỉ:</i> G.10, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội.	51	25.500	2.550.000
<i>Được đại diện bởi:</i>			
1. Ông Ninh Mạnh Hồng			
<i>Địa chỉ:</i> Số 10, ngách 495/1, đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, Hà Nội.	42	21.000	2.100.000
2. Ông Vũ Hồng Trường			
<i>Địa chỉ:</i> Phường Văn Mỗ, thị xã Hà Đông, tỉnh Hà Tây.	3	1.500	150.000
3. Ông Bùi Xuân Việt			
<i>Địa chỉ:</i> E9, phường Thanh Xuân Bắc, quận Thanh Xuân, Hà Nội.	3	1.500	150.000
4. Bà Nguyễn Thị Sự			
<i>Địa chỉ:</i> Ngách 495/5 Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân, Hà Nội	3	1.500	150.000

5. DANH SÁCH NHỮNG CÔNG TY MẸ VÀ CÔNG TY CON CỦA TỔ CHỨC XIN NIÊM YẾT, NHỮNG CÔNG TY MÀ TỔ CHỨC XIN NIÊM YẾT ĐANG NĂM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NĂM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC XIN NIÊM YẾT

Không có

6. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

6.1. GIÁ TRỊ SẢN PHẨM DỊCH VỤ QUA CÁC NĂM

6.1.1. Giá trị sản phẩm, dịch vụ qua các năm

Bảng 4: Giá trị sản phẩm, dịch vụ qua các năm

Đơn vị: Nghìn đồng

Tên sản phẩm, dịch vụ	Năm 2004			Năm 2005		
	DTT	% DTT	% LN gộp	DTT	% DTT	% LN gộp
Hoạt động kinh doanh nhà	353.968.211	99,1	99,6	295.934.940	94,0	99,4
Hoạt động tư vấn thiết kế	-	-	-	573.091	0,2	0,1
Hoạt động KD dịch vụ	3.222.404	0,9	0,4	1.551.848	0,5	0,2
Hoạt động KD hàng hóa	-	-	-	15.988.119	5,1	0,3
Hoạt động khác	-	-	-	641.075	0,2	0,0
Tổng cộng	357.190.615	100,0	100,0	314.689.073	100,0	100,0

DTT: Doanh thu thuần; LN: Lợi nhuận.

6.1.2. Chủng loại và chất lượng sản phẩm, dịch vụ

Nghiệp vụ kinh doanh chính của Công ty hiện nay là kinh doanh, khai thác các dịch vụ về nhà ở và khu đô thị (chiếm trên 95% doanh thu thuần và lợi nhuận gộp). Sản phẩm Công ty cung cấp cho khách hàng là những căn hộ, biệt thự cao cấp nằm trong tổng thể kiến trúc được quy hoạch hiện đại và đồng bộ. Trước khi thực hiện các dự án đầu tư, Công ty tiến hành tìm hiểu nhu cầu của các khách hàng mục tiêu, trên cơ sở đó hợp tác với các nhà tư vấn thiết kế nhằm đưa ra sản phẩm đáp ứng nhu cầu khách hàng. Trong quá trình thi công dự án, Công ty thực hiện giám sát nhà thầu xây dựng, đồng thời kiểm tra từng hạng mục công trình nhằm đảm bảo chất lượng sản phẩm khi cung cấp cho khách hàng. Sản phẩm, dịch vụ của Công ty khá đa dạng, được thể hiện qua một số dự án lớn (xem mục 6.9 trang 27)

Dự án khu dân cư bắc đường Trần Hưng Đạo

Trên diện tích hơn 20 ha, Công ty đã thiết kế một khu đô thị mới gồm những khu biệt thự, nhà vườn mang đậm bản sắc dân tộc. Đồng thời kết hợp hài hòa với cảnh quan thiên nhiên của vùng đồi núi trung du Hòa Bình.

Dự án được thực hiện trên cơ sở Công văn số 405/UB-CN ngày 24 tháng 3 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình về việc chấp thuận Sudico thay Tổng Công ty Sông Đà thực hiện dự án khu dân cư bắc đường Trần Hưng Đạo.

Dự án khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì

Dự án được thực hiện trên cơ sở Công văn số 367/UB-XDDT ngày 29 tháng 02 năm 2000 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội về việc Đầu tư xây dựng khu Đô thị mới tại Mễ Trì, Hà Nội, giao cho Tổng Công ty Sông Đà làm chủ đầu tư dự án. Với tổng vốn đầu tư hơn 400 triệu USD trên diện tích 36 ha, khu đô thị Mỹ Đình-Mễ Trì mang phong cách kiến trúc Châu Âu được quy hoạch đồng bộ, hiện đại bao gồm công viên cây xanh, các cơ quan, công sở, trường học, nhà trẻ, khu vui chơi, giải trí, bể bơi,...

Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh

Nằm trong địa phận xã An Khánh - Hà Tây, Công ty phối hợp với các nhà thiết kế chuyên nghiệp nước ngoài hàng đầu là Tập đoàn PDI (Peninsula Development & Investment Corporation - Mỹ) và IMA để nghiên cứu thiết kế, xây dựng mô hình khu đô thị mới Nam An Khánh gồm những khu biệt thự, nhà vườn hiện đại; những khu văn phòng, khu căn hộ được thiết kế hài hòa với cảnh quan thiên nhiên. Đây là dự án do Công ty làm chủ đầu tư theo Công văn số 5305 CV/UB-XDCB của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tây ngày 22 tháng 12 năm 2005 về việc giao Công ty Sudico thuộc Tổng Công ty Sông Đà làm chủ đầu tư dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh.

Dự án khách sạn Sông Đà-Hạ Long

Dự án Khách sạn Sông Đà-Hạ Long được thực hiện trên cơ sở Quyết định số 385/QĐ-UB ngày 27 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc cho phép Sudico thuê đất tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long để xây dựng khách sạn Sông Đà-Hạ Long. Với diện tích 18.730 m², khách sạn Sông Đà-Hạ Long tọa lạc trên đồi Yên Ngựa-Bãi Cháy được xây dựng theo tiêu chuẩn năm sao bao gồm quần thể một nhà 15 tầng và các khu biệt thự, nhà nghỉ bao quanh. Đây là quần thể khách sạn được thiết kế bởi công ty ARCHETYPE (Pháp), gồm khu khách sạn cao tầng, các biệt thự nhà vườn, bể bơi cao cấp, trung tâm hội nghị quốc tế. Kết hợp hài hòa với khu du lịch sinh thái biển đảo Ngọc Vừng, một khu du lịch có quy mô khoảng 40 ha được thiết kế theo phong cách hiện đại, bao gồm các khách sạn mini tiêu chuẩn cao, các khu nhà nghỉ, khu vui chơi giải trí và là một trong những bãi tắm đẹp nhất Việt Nam.

Bên cạnh hoạt động kinh doanh nhà, Công ty còn thực hiện các hoạt động tư vấn thiết kế, kinh doanh dịch vụ, kinh doanh vật tư và các hoạt động tài chính khác nhằm hỗ trợ hoạt động kinh doanh nhà và khu đô thị, đồng thời tạo thêm doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.

6.2. NGUYÊN VẬT LIỆU, CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO

Do tính đặc thù của lĩnh vực sản xuất kinh doanh nên các yếu tố đầu vào chính của Công ty là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất (các căn hộ, biệt thự, nhà vườn...). Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, với đối tác về tư vấn và thi công các công trình xây dựng trong dự án.

Các khoản tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo quy định của Ủy ban Nhân dân địa phương nơi có các dự án. Tùy theo từng khu vực của mỗi dự án đầu tư mà chi phí đền bù là khác nhau. Do thị trường nhà đất tại các thành phố lớn trong tương lai sẽ trở nên bão hòa nên Công ty phải nghiên cứu, tìm kiếm những dự án mới nằm ở các tỉnh lân cận với các thành phố lớn.

Chi phí xây dựng chịu nhiều ảnh hưởng bởi sự biến động giá cả vật liệu xây dựng như sắt thép, xi măng,... Theo số liệu của Hiệp hội Thép Việt Nam, tính đến đầu tháng 8/2005, sản lượng tồn kho của các công ty thành viên còn khoảng 250.000 tấn thép thành phẩm và 200.000 tấn phôi thép. Thị trường thép trong thời gian tới có xu hướng tăng nhẹ vì giá phôi thép thế giới đã tăng thêm khoảng 30USD/tấn so với đầu tháng 6/2005. Những diễn biến của thị trường vật liệu xây dựng nhanh chóng tác động đến giá cả các yếu tố đầu vào của Công ty, đẩy chi phí đầu tư xây dựng lên cao. Điều này có thể gây ảnh hưởng không tốt đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

6.3. CHI PHÍ SẢN XUẤT

Bảng 5: Các khoản chi phí

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2003		Năm 2004		Năm 2005	
	Giá trị	% so với DTT ^{a)}	Giá trị	% so với DTT	Giá trị	% so với DTT
1. Giá vốn hàng bán	46.861.914.373	37,92	158.794.749.290	44,46	145.316.861.046	46,18
Hoạt động kinh doanh nhà	44.896.762.671	36,33	156.371.155.119	43,78	127.570.199.637	40,54
Hoạt động tư vấn thiết kế	835.693.468	0,68	-	-	401.163.636	0,13
Hoạt động KD dịch vụ	1.129.458.234	0,91	2.423.594.171	0,68	1.204.596.707	0,38
Hoạt động KD hàng hóa	-	-	-	-	15.499.825.645	4,93
Hoạt động khác	-	-	-	-	641.075.421	0,20
2. Chi phí bán hàng	662.220.969	0,54	799.747.391	0,22	646.360.973	0,20
Chi phí nhân công	205.689.370	0,17	280.780.397	0,078	311.571.920	0,10
Chi phí vật liệu	953.000	-	-	-	1.524.317	-
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	-	-	5.369.269	0,001	-	-
Chi phí bảo hành	-	-	59.513.446	0,016	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	106.348.385	0,09	437.135.261	0,12	298.816.896	0,09
Chi phí bằng tiền khác	349.230.214	0,28	16.949.018	0,005	34.447.840	0,01
3. Chi phí quản lý DN	5.366.308.464	4,34	10.725.040.958	3,0	12.599.701.753	4,00
Chi phí nhân công	2.060.347.900	1,67	4.418.698.942	1,24	5.692.101.184	1,81
Chi phí vật liệu quản lý	295.928.949	0,24	575.258.320	0,16	791.296.027	0,25
Chi phí vật liệu văn phòng	459.329.463	0,37	888.334.632	0,25	432.818.224	0,14
Chi phí khấu hao TSCĐ	462.003.162	0,37	754.121.355	0,21	766.121.383	0,24
Thuế, phí, lệ phí	1.500.000	-	7.335.000	-	12.515.610	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	935.481.308	0,76	1.681.430.465	0,47	1.703.741.210	0,54
Chi phí bằng tiền khác	1.150.720.682	0,93	2.399.862.244	0,67	3.201.108.115	1,02
Phí quản lý nộp Tổng Công ty	997.000	-	-	-	-	-
Tổng cộng (1+2+3)	52.890.443.806	42,8	170.319.537.639	47,68	158.562.923.772	50,38

^{a)} Doanh thu thuần

Qua ba năm, tỷ trọng chi phí sản xuất kinh doanh so với doanh thu thuần của Công ty tăng từ 42,8% năm 2003 lên 50,38% năm 2005 do có sự gia tăng đáng kể của khoản mục giá vốn hàng bán. Từ năm 2003 đến năm 2005, tỷ trọng giá vốn hàng bán so với doanh thu thuần tăng từ 37,92% lên 46,18% do các nguyên nhân sau:

Thứ nhất, trong năm 2003, doanh thu và giá vốn của Công ty chủ yếu phát sinh từ các hợp đồng mua nhà của khách hàng trong dự án 62 đường Trường Chinh và một phần dự án khu đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì. Đến năm 2005, nhiều hạng mục trong dự án khu đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì được hoàn thiện và đặc biệt là 2 khu nhà CT4, CT5 đã hoàn thành. Vì thế số lượng khách hàng đăng ký mua nhà tăng cao, làm cho giá vốn hàng bán trong năm này đã tăng gấp 3,2 lần so với năm 2003.

Thứ hai, giá cả các yếu tố đầu vào của Công ty bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng các công trình nhà ở, biệt thự, chung cư cao tầng... trong năm 2005 cũng tăng cao hơn các năm trước do tỷ lệ lạm phát của nền kinh tế tăng đột biến từ 3,0% năm 2003 lên 9,5% năm 2004 và 8,4% năm 2005. Trong nhóm 10 mặt hàng để xác định tỷ lệ lạm phát, chỉ số lạm phát của nhóm “Nhà ở và Vật liệu Xây dựng” năm 2005 tăng lên bất thường so với năm 2003, từ 4,1% lên 9,8%. Sự tăng lên của giá cả của các loại vật liệu xây dựng như xi măng, sắt thép... làm chi phí của các công trình xây dựng cũng tăng theo.

Thứ ba, do diễn biến thị trường bất động sản trong năm 2005 vẫn khá trầm lắng nên ban Giám đốc Công ty đã áp dụng chính sách giảm giá bán và hạ thấp mức lợi nhuận dự kiến nhằm thu hút khách hàng. Do đó, tỷ trọng của chi phí sản xuất kinh doanh so với doanh thu thuần đã tăng cao hơn các năm trước.

Tuy nhiên, có thể nhận thấy tỷ trọng của khoản mục chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp so với doanh thu thuần đều có xu hướng giảm, đặc biệt là chi phí bán hàng giảm liên tục từ 0,54% xuống 0,2%, chi phí quản lý doanh nghiệp bình quân 3 năm là 3,78%. Điều này chứng tỏ Công ty đang từng bước nâng cao hiệu quả quản lý chi phí, góp phần gia tăng lợi nhuận.

6.4. TRÌNH ĐỘ CÔNG NGHỆ

Kể từ tháng 11/2005, Công ty tiến hành áp dụng quy trình quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 tại tất cả các bộ phận của Công ty với sự hỗ trợ của tổ chức tư vấn là Công ty Tư vấn Quản lý Quốc tế IMC. Mặc dù quy trình quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 mới được Công ty xây dựng và ban hành lần đầu trong năm 2005 nhưng đã chứng tỏ được sự cần thiết và mang lại nhiều lợi ích cho Công ty, góp phần tăng tính hiệu quả trong quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty. Dự kiến vào cuối tháng 4/2006 tới, Công ty sẽ được nhận chứng chỉ ISO 9001:2000 do Công ty Tư vấn Quản lý Quốc tế IMC cấp.

6.5. TÌNH HÌNH NGHIÊN CỨU VÀ PHÁT TRIỂN SẢN PHẨM MỚI

Trên cơ sở điều tra, khảo sát thị trường và tìm hiểu nhu cầu khách hàng, Phòng Kinh doanh và Phòng Đầu tư của Công ty phối hợp với các nhà tư vấn thiết kế chuyên nghiệp nước ngoài như Tập đoàn PDI (Mỹ), Công ty Xây dựng Hanshin (Hàn Quốc)...tiên hành nghiên cứu, phát triển những mô hình thiết kế phù hợp với đặc trưng của từng khu đô thị. Mỗi dự án khu đô thị khác nhau sẽ hướng đến những đối tượng khách hàng mục tiêu khác nhau. Vì vậy kiến trúc của các căn hộ, biệt thự...trong mỗi khu đô thị sẽ mang những dáng vẻ khác biệt. Việc đa dạng hóa các sản phẩm nhà ở cho phép Công ty thu hút nhiều khách hàng và nâng cao khả năng cạnh tranh so với các doanh nghiệp trong cùng ngành xây dựng.

6.6. TÌNH HÌNH KIỂM TRA CHẤT LƯỢNG SẢN PHẨM, DỊCH VỤ

Phòng Quản lý - Kỹ thuật (QLKT) chịu trách nhiệm kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ của Công ty, thực hiện các công tác quản lý kỹ thuật và công tác giám định chất lượng các công trình xây dựng.

❖ Đối với công tác quản lý kỹ thuật

Phòng tập hợp và nghiên cứu các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm xây dựng của Việt Nam và của các nước tiên tiến trên thế giới. Sau đó phổ biến, hướng dẫn các đơn vị thành viên áp dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Hiện tại, công tác quản lý kỹ thuật, đảm bảo chất lượng các công trình xây dựng được áp dụng theo các văn bản pháp luật do Chính phủ, Bộ Xây dựng ban hành, bao gồm: Nghị định số 209/2004/NĐ-CP ngày 16/12/2004 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng, Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Thông tư số 11/2005/TT-BXD ngày 14/07/2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng và Thông tư số 12/2005/TT-BXD ngày 15/07/2005 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về Quản lý chất lượng công trình xây dựng và điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân trong hoạt động xây dựng.

❖ Về công tác giám định chất lượng, Phòng QLKT thực hiện

- Kiểm tra, phát hiện xử lý các vi phạm kỹ thuật, chất lượng từ khâu thiết kế đến thi công, các công tác hiện trường khác;
- Kịp thời có mặt tại hiện trường, thực hiện công tác nghiệp vụ để xử lý sự cố;
- Chủ trì lập phương án, mời chuyên gia thực hiện công tác giám định;
- Lập kế hoạch đầu tư trang thiết bị, kiểm tra chất lượng và quản lý sử dụng.

6.7. HOẠT ĐỘNG MARKETING

Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả cao, Công ty luôn chú trọng đến công tác Marketing. Hoạt động Marketing của Công ty được thực hiện chủ yếu thông qua 2 bộ phận: bộ phận Thị trường và bộ phận Chăm sóc khách hàng thuộc Phòng Kinh doanh.

- ❖ Bộ phận Thị trường có các nhiệm vụ
 - Nghiên cứu thông tin về thị trường bất động sản và thông tin liên quan;
 - Xây dựng chiến lược kinh doanh cho từng giai đoạn phát triển;
 - Tìm kiếm khách hàng và đối tác;
 - Bộ phận Chăm sóc khách hàng có các nhiệm vụ:
 - Liên hệ với các ban ngành hữu quan hỗ trợ khách hàng nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất;
 - Tiếp nhận các thông tin phản hồi từ phía khách hàng (các yêu cầu về thay đổi thiết kế, sửa chữa nhỏ...);
 - Tập hợp nghiên cứu và trực tiếp giải quyết các ý kiến của khách hàng;
 - Liên hệ với các đơn vị, phòng ban liên quan để giải quyết các yêu cầu chính đáng của khách hàng;
 - Bảo vệ quyền lợi của khách hàng sau khi thanh lý hợp đồng.

Hiện tại, chi phí marketing trong mỗi dự án của Công ty chiếm khoảng 1,5% tổng chi phí của mỗi dự án (tương đương khoảng 1% doanh thu của dự án).

6.8. NHÃN HIỆU THƯƠNG MẠI, ĐĂNG KÝ PHÁT MINH SÁNG CHẾ VÀ BẢN QUYỀN

Hiện tại, Công ty vẫn chưa đăng ký nhãn hiệu thương mại mà đang sử dụng biểu tượng của Tổng Công ty Sông Đà, phía dưới có thêm dòng chữ SUDICO.



6.9. CÁC HỢP ĐỒNG LỚN ĐANG ĐƯỢC THỰC HIỆN HOẶC ĐÃ ĐƯỢC KÝ KẾT

Bảng 6: Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết ^(*)

Dự án	Quy mô	Tổng mức đầu tư dự kiến (triệu đồng)	Ngày khởi công	Ngày dự kiến hoàn thành
Khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì (Hà Nội)	36,8 ha	1.511.014	31/3/2002	30/9/2007
Khu đô thị mới Nam An Khánh (Hà Tây)	312 ha	1.374.676	30/6/2004	30/6/2014
Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo (Hòa Bình)	24 ha	Phần cơ sở hạ tầng 148 tỷ đồng	10/3/2004	10/3/2008
Khách sạn Sông Đà-Hạ Long (Quảng Ninh)	1,8 ha	172 tỷ đồng	19/6/2003	19/6/2008
Khu đô thị mới Tiến Xuân (Hòa Bình)	1.400 ha	Phần cơ sở hạ tầng dự kiến 2.700 tỷ đồng	12/7/2005 ^{a)}	-
Dự án Nhon Trạch (Đồng Nai)	65 ha	-	14/9/2004 ^{b)}	-
Dự án 62 Trường Chinh	3,5 ha	54.530	01/4/2002	01/4/2004
Khu du lịch sinh thái Sông Đà-Ngọc Vũng	39 ha	248.193	23/8/2004	23/8/2008
Dự án tái định cư Đồng Me	13,7 ha	10.987	15/10/2004	30/9/2007

^{a)} Là ngày ký Quyết định về việc giao Tổng Công ty Sông Đà, Bộ Xây dựng làm Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Tiến Xuân tỉnh Hòa Bình của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hòa Bình.

^{b)} Là ngày ký Quyết định của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm cho Tổng Công ty Sông Đà lập thủ tục đầu tư xây dựng khu dân cư theo quy hoạch tại xã Long Tân, huyện Nhon Trạch, tỉnh Đồng Nai.

^(*) Đối với hai dự án Khu đô thị Yên Mỹ Hưng Yên và dự án An Khánh mở rộng, Công ty đang trong giai đoạn khảo sát, nghiên cứu thị trường, lập quy hoạch và chưa có quyết định chính thức của Ủy ban Nhân dân địa phương giao làm chủ đầu tư.

7. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TRONG 2 NĂM GẦN NHẤT**7.1. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****Bảng 7: Kết quả hoạt động kinh doanh (đơn vị: Đồng)**

Chỉ tiêu	Năm 2003	Năm 2004	Năm 2005
Tổng giá trị tài sản	339.506.561.022	524.953.250.579	804.701.015.147
Doanh thu thuần	123.569.178.729	357.190.615.358	314.689.072.751
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	70.993.532.180	198.181.495.377	165.259.190.686
Lợi nhuận khác	5.801.000	13.982.479	41.772.926
Lợi nhuận trước thuế	70.999.333.180	198.195.477.856	165.300.963.612
Lợi nhuận sau thuế	70.999.333.180	198.195.477.856	165.300.963.612
Tỷ lệ chi trả cổ tức	13% ¹	25%	25%

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán 2003, 2004 và 2005 của Công ty.

7.2. TÌNH HÌNH TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2005**7.2.1. Tài sản cố định hữu hình****Bảng 8: Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình tại thời điểm 31/12/2005**

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ				
1. Số đầu năm	653.508.652	4.701.820.162	1.396.767.406	6.752.096.220
2. Số tăng trong kỳ	321.297.244	440.217.636	170.175.964	931.690.844
3. Số giảm trong kỳ	367.350.000	-	-	367.350.000
4. Số cuối kỳ	607.455.896	5.142.037.798	1.566.943.370	7.316.437.064
II. Giá trị hao mòn				
1. Số đầu năm	164.422.542	1.211.111.739	448.325.539	1.823.859.820
2. Số tăng trong kỳ	86.381.303	795.527.847	431.002.633	1.312.911.783
3. Số giảm trong kỳ	69.971.425	-	-	69.971.425
4. Số cuối kỳ	180.832.420	2.006.639.586	879.328.176	3.066.800.182
III. Giá trị còn lại				
1. Số đầu năm	489.086.110	3.490.708.423	948.441.867	4.928.236.400
2. Số cuối kỳ	426.623.476	3.135.398.212	687.615.194	4.249.636.882

¹ Trong năm 2003, Công ty chi trả cổ tức cho 05 tháng cuối năm sau thời điểm cổ phần hóa tháng 07/2003.

7.2.2. Tài sản cố định vô hình**Bảng 9: Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình tại thời điểm 31/12/2005**

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Giá trị chênh lệch thu về chuyển quyền sử dụng đất	Thương hiệu Tổng Công ty Sông Đà	Tên miền Website sudico.com	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ				
1. Số đầu năm	26.887.257.988	5.000.000.000	-	31.887.257.988
2. Số tăng trong kỳ	-	-	53.180.000	53.180.000
3. Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
4. Số cuối kỳ	26.887.257.988	5.000.000.000	53.180.000	31.940.437.988
II. Giá trị hao mòn				
1. Số đầu năm	11.960.873.816	-	-	11.960.873.816
2. Số tăng trong kỳ	6.047.679.973	-	14.772.220	6.062.452.193
3. Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
4. Số cuối kỳ	18.008.553.789	-	14.772.220	18.023.326.009
III. Giá trị còn lại				
1. Số đầu năm	14.926.384.172	5.000.000.000	-	19.926.384.172
2. Số cuối kỳ	8.878.704.199	5.000.000.000	38.407.780	13.917.111.979

7.3. NHỮNG NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NĂM BÁO CÁO

Trong ba năm vừa qua, mặc dù chịu nhiều sức ép cạnh tranh từ các doanh nghiệp trong ngành xây dựng, tình hình lạm phát làm chi phí của các yếu tố đầu vào tăng nhưng tỷ suất sinh lời của Công ty vẫn duy trì ở mức khá cao. Tỷ lệ lợi nhuận/doanh thu thuần của Công ty luôn đứng vững ở mức trên 50%. Yếu tố chủ yếu đóng góp vào doanh thu và lợi nhuận của Công ty là hoạt động kinh doanh nhà. Qua ba năm, tỷ trọng doanh thu thuần từ hoạt động này so với tổng doanh thu thuần luôn ở mức trên 90%. Đóng góp vào những kết quả này có thể kể đến một số lý do chính:

- ❖ Trong năm 2004 và 2005, Công ty nhận được nhiều đơn đăng ký mua nhà của khách hàng trong dự án khu đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì, chủ yếu là khu nhà CT4,

CT5 và lô thấp tầng TT4. Số lượng hợp đồng mua nhà trong dự án khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì lớn hơn rất nhiều so với trong dự án 62 đường Trường Chinh năm 2003 (chủ yếu là lô nhà 3B).

- ❖ Công ty chú trọng đến việc nâng cao hiệu quả quản lý chi phí, nhờ đó tỷ trọng của chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp so với doanh thu thuần từ năm 2003 đến 2005 đã có xu hướng giảm, tương ứng từ 0,54% xuống còn 0,22% và 4,34% xuống còn 4,0%.
- ❖ Góp phần tạo nên doanh thu và lợi nhuận của Công ty còn phải kể đến hoạt động đầu tư tài chính dài hạn. Giá trị đầu tư chứng khoán dài hạn và góp vốn liên doanh của Sudico trong năm 2005 tăng 21,8% so với năm 2004 và tăng gấp 33,5 lần so với năm 2003.

Ngoài ra, Công ty đã phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương nhằm thực hiện tốt công tác quy hoạch, giải phóng mặt bằng. Nhờ đó đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án. Đặc biệt trong năm 2004 và 2005, Công ty không phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, đây là lợi thế rất lớn góp phần vào việc gia tăng tỷ suất lợi nhuận của Công ty.

8. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG CÙNG NGÀNH

8.1. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY

Mặc dù mới cổ phần hóa từ tháng 07 năm 2003 nhưng sau một thời gian hoạt động, Công ty đã sớm khẳng định được vị thế của mình trên thị trường. Công ty là một trong những doanh nghiệp có sức cạnh tranh và hoạt động kinh doanh hiệu quả nhất trong ngành xây dựng. Hiện tại, Sudico chiếm một thị phần đáng kể trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, xấp xỉ 3 - 4%. Trong thời gian tới dự báo thị phần của Công ty có thể tăng lên 6% đến 8% khi các dự án Công ty đang triển khai hoàn thiện và đi vào khai thác.

Theo số liệu từ thống kê, trong năm 2004 cả nước có 10.767 doanh nghiệp hoạt động trong ngành xây dựng, với tổng mức doanh thu là 127.838,6 tỷ đồng, bình quân doanh thu thuần của một doanh nghiệp là 11,873 tỷ đồng. Trong khi đó, doanh thu thuần năm 2004 của Công ty là 357,19 tỷ đồng, gấp 30 lần so với mức bình quân ngành. Như vậy năng lực hoạt động và khả năng sinh lời của Công ty là lớn hơn rất nhiều so với mức bình quân ngành.

Bảng 10: So sánh các chỉ tiêu tài chính giữa ngành và Công ty năm 2003 và 2004

Chỉ tiêu	Ngành		Sudico	
	2003	2004	2003	2004
Tổng số doanh nghiệp	9.717	10.767	-	-
Tổng doanh thu (tỷ đồng)	112.908,1	127.838,6	-	-
Tổng lợi nhuận (tỷ đồng)	2.099,0	1.901,7	-	-
Doanh thu bình quân (tỷ đồng)	11,620	11,873	123,569	357,190
Lợi nhuận bình quân (tỷ đồng)	0,216	0,177	70,999	198,195
Tỷ suất lợi nhuận/Doanh thu (%)	1,86	1,49	57,46	55,49
Tỷ suất lợi nhuận/Nguồn vốn (%)	1,55	1,14	20,91	37,75

Nguồn: - Phân tích dữ liệu từ Tổng cục Thống kê (<http://www.gso.gov.vn/default.aspx?tabid=432&idmid=3>)
 - Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2003, 2004 của Sudico
 - Số liệu mang tính chất tham khảo.

Một lợi thế cạnh tranh nữa của Công ty là nguồn nhân lực. Công ty có đội ngũ các kỹ sư, kiến trúc sư có trình độ đại học, sau đại học giàu kinh nghiệm (xấp xỉ 65% tổng số cán bộ công nhân viên). Việc hợp tác thường xuyên với các nhà tư vấn chuyên nghiệp nước ngoài trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản cũng giúp đội ngũ cán bộ Công ty rèn luyện tác phong chuyên nghiệp, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ.

Dưới đây là bảng phân tích tóm tắt các Thế mạnh (Strengths), Điểm yếu (Weaknesses), Cơ hội (Opportunities) và Thách thức (Threats) đối với Công ty:

Bảng 11: Phân tích SWOT của Công ty

Thế mạnh	Điểm yếu
<ul style="list-style-type: none"> - Sản phẩm của Công ty là những căn hộ, khu biệt thự cao cấp được thiết kế hiện đại có khả năng đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng. - Nguồn nhân lực: Đội ngũ cán bộ Công ty có trình độ chuyên môn và giàu kinh nghiệm. - Công ty có chiến lược Marketing hiệu quả, nghiên cứu và đưa ra những sản phẩm phù hợp với thị hiếu khách hàng. - Công ty có quan hệ với nhiều đối tác chuyên nghiệp nước ngoài trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản như Tập đoàn PDI (Mỹ), Công ty Xây dựng HANSHIN² (Hàn Quốc), Công ty ARCHETYPE (Pháp)... - Tài chính: Quy mô vốn chủ sở hữu so với vốn điều lệ là rất lớn tạo điều kiện cho Công ty chủ động về nguồn tài chính cho việc triển khai các dự án. - Công ty có chiến lược đa dạng hóa kinh doanh trung và dài hạn rõ ràng như tham gia vào thị trường chứng khoán, đầu tư tài chính, bảo hiểm, du lịch và phát triển các nguồn đầu tư khác trong thời gian tới. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh nhà và khu đô thị, Công ty có thể chịu ảnh hưởng từ chu kỳ phát triển của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản. - Là doanh nghiệp Nhà nước chuyên đổi sang hình thức công ty cổ phần, Công ty phải từng bước điều chỉnh để thích nghi với cơ chế hoạt động mới đặc biệt trong lĩnh vực tài chính và quản lý. - Sản phẩm chính của Công ty là các căn hộ, biệt thự, công trình có suất đầu tư trên 1 m² sàn cao làm hạn chế khả năng cạnh tranh bằng giá cả của Công ty với các công ty cùng ngành.
Cơ hội	Thách thức
<ul style="list-style-type: none"> - Thu nhập của người dân ngày càng tăng và nhu cầu đối với các căn hộ biệt thự chất lượng cao ngày một tăng lên. - Trong thời gian tới, việc quy hoạch, phát triển các khu đô thị được Nhà nước và các cấp chính quyền địa phương chú trọng. - Việc tham gia niêm yết cổ phiếu trên TTGDCK TPHCM tạo điều kiện tìm kiếm đối tác, mở ra kênh huy động vốn mới. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sự cạnh tranh ngày càng quyết liệt trong ngành xây dựng và kinh doanh khai thác nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp giữa các công ty trong nước và có thể cả những công ty nước ngoài trong thời gian tới. Do đó, Công ty phải không ngừng nâng cao năng lực cạnh tranh. - Áp lực về việc công bố thông tin khi niêm yết trên TTCK.

² HANSHIN: Hanshin Construction Co.,Ltd

8.2. TRIỂN VỌNG NGÀNH XÂY DỰNG

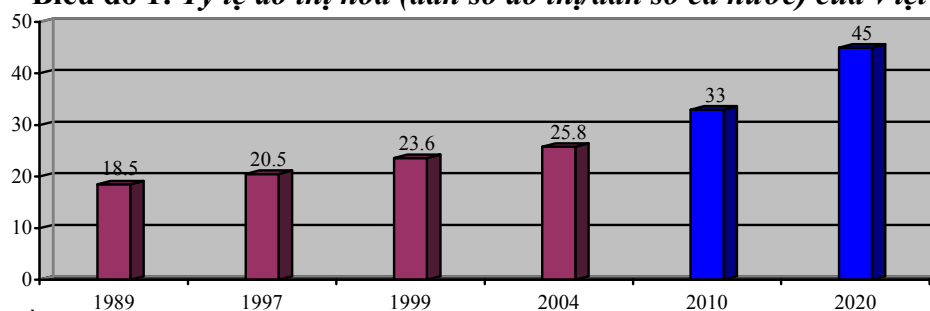
Ngành xây dựng là một trong những ngành công nghiệp quan trọng của nền kinh tế, quan hệ giữa ngành với nền kinh tế là quan hệ thuận chiều. Sự phát triển của nền kinh tế luôn đi cùng với các khoản đầu tư lớn vào cơ sở hạ tầng. Đây là ngành đòi hỏi lưu lượng vốn lớn và dài hạn. Chu kỳ tăng trưởng kinh tế tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp trong ngành xây dựng trong việc thu hút vốn đầu tư dài hạn. Nếu ở giai đoạn suy thoái, luồng vốn đầu tư sẽ dần rút khỏi lưu thông, bản thân các chủ thể của nền kinh tế gặp nhiều khó khăn do việc ứ đọng vốn trong các dự án xây dựng dài hạn.

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong mấy năm trở lại đây khá cao (năm 2003 là 7,34%, năm 2004 là 7,7% và 9 tháng đầu năm 2005 là 8,1% (so với cùng kỳ năm trước)). Đặc biệt, tốc độ tăng trưởng của khu vực công nghiệp và xây dựng năm 2004 là 10,2%, cao hơn so với tốc độ tăng GDP của cả nước. Có thể nhận định, tiềm năng phát triển của ngành xây dựng ở Việt Nam là rất lớn.

Kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp là một lĩnh vực kinh doanh thuộc ngành xây dựng mới phát triển trong những năm gần đây. Qua 6 tháng đầu năm 2005, tổng số dự án của ngành xây dựng đang triển khai là 332 dự án với khối lượng thực hiện đạt 6.241 tỷ đồng, chủ yếu tập trung vào lĩnh vực phát triển hạ tầng đô thị và phát triển nhà, đạt 2.411 tỷ đồng, chiếm 38,63% tổng khối lượng thực hiện.

Đây cũng là lĩnh vực có mối quan hệ thuận chiều với tốc độ đô thị hóa của cả nước. Tính đến tháng 11/2004, dân số đô thị nước ta khoảng 21 triệu người, chiếm 25,8% tổng dân số toàn quốc. Tỷ lệ đô thị hóa hiện tại ở nước ta khoảng 26% và còn tiếp tục tăng trong những năm tới.

Biểu đồ 1: Tỷ lệ đô thị hóa (dân số đô thị/dân số cả nước) của Việt Nam



Nguồn: - PGS.TS. Lưu Đức Hải, Viện trưởng Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn, Bộ Xây dựng.

- Chiến lược Phát triển thành phố: Từ tầm nhìn tới Tăng trưởng và Xóa đói giảm nghèo - Phiên họp toàn thể II: Phát triển đô thị ở Việt Nam, KTS Trần Ngọc Chính, Vụ trưởng Vụ Kiến trúc Quy hoạch Xây dựng, Bộ Xây dựng. Số liệu 2010 và 2020 là dự báo.

Hiện tại, hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là kinh doanh nhà ở và khu đô thị. Đây là lĩnh vực kinh doanh có nhiều triển vọng trong những năm tới và phù hợp với định hướng phát triển của ngành và chính sách của Nhà nước.

9. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

9.1. TÌNH HÌNH LAO ĐỘNG HIỆN NAY

- ❖ Tổng số lao động hiện nay: 360 người
- ❖ Cơ cấu lao động theo giới tính:

Bảng 12: Cơ cấu lao động của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2005

Đơn vị: Người

Tên đơn vị	2004		2005	
	Nam	Nữ	Nam	Nữ
Hội sở Công ty	50	25	59	27
Xí nghiệp Tư vấn đầu tư & Thiết kế xây dựng	41	12	46	15
Xí nghiệp Kinh doanh & Khai thác dịch vụ đô thị	41	48	48	38
Ban quản lý các dự án Hà Nội	28	8	27	9
Ban quản lý các dự án Quảng Ninh	15	4	14	5
Ban quản lý các dự án Hà Tây	19	5	25	7
Ban quản lý các dự án Hòa Bình	15	5	22	5
Ban quản lý dự án HH4	0	0	0	0
Ban quản lý dự án khu vực Hà Đông	0	0	2	0
Chi nhánh miền Nam	8	0	11	0
Tổng số	217	107	254	106
	324		360	

- ❖ Trình độ lao động

Bảng 13: Trình độ lao động của Công ty tại thời điểm 31/12/2005

Trình độ	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Trên Đại học	11	3,05
Đại học	226	62,78
Cao đẳng	10	2,78
Trung cấp	33	9,17
Lao động phổ thông	13	3,61
Trình độ khác	67	18,61
Tổng cộng	360	100,0

9.2. CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO, LƯƠNG THƯỜNG, TRỢ CẤP

Người lao động trong Công ty ngoài tiền lương được hưởng theo hệ số còn được trả lương căn cứ theo trình độ, năng lực và hiệu quả công việc được giao. Công ty thường xuyên kiểm tra việc thực hiện các chế độ chính sách về tiền lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế cho các cán bộ công nhân viên, nâng bậc lương hàng năm theo kỳ cho cán bộ công nhân viên.

Công ty cũng tạo điều kiện cho người lao động được học tập, nâng cao kiến thức về chuyên môn, nghiệp vụ, thường xuyên cử cán bộ tham gia các khóa tập huấn, đào tạo ngắn ngày, dài ngày về các nghiệp vụ kinh doanh.

Công ty có chính sách khen thưởng xứng đáng với các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc, có đóng góp sáng kiến về giải pháp kỹ thuật giúp đem lại hiệu quả kinh doanh cao, đồng thời áp dụng các biện pháp, quy định xử phạt đối với các cán bộ có hành vi gây ảnh hưởng xấu đến hoạt động, hình ảnh của Công ty.

Bảng 14: Tiền lương bình quân của người lao động

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2003	Năm 2004	Năm 2005
Tổng tiền lương	2.763.647.000	7.885.962.335	10.537.432.550
Các khoản tiền thưởng	-	257.400.000	454.500.000
Tổng thu nhập	2.763.647.000	8.143.362.335	10.991.932.550
Tiền lương bình quân người/tháng	2.086.000	2.047.238	2.545.274
Thu nhập bình quân người/tháng	2.086.000	2.114.061	2.655.056

10. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC

Bảng 15: Tỷ lệ chi trả cổ tức trong 3 năm gần nhất của Công ty

Năm	Tỷ lệ chi trả cổ tức trên vốn cổ phần	Giá trị (triệu đồng)
2003	13%	3.900
2004	25%	12.500
2005	25%	12.500

Công ty thực hiện chi trả cổ tức theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, các quy định về chi trả cổ tức trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty: Hạch toán,

phân phối lợi nhuận và lập quỹ. Theo đó, HĐQT có trách nhiệm xây dựng phương án phân phối lợi nhuận và kiến nghị mức cổ tức được trả để trình ĐHCĐ quyết định.

- ❖ Công ty sẽ chi trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật hiện hành.
- ❖ Cổ đông sẽ nhận cổ tức theo tỷ lệ phần vốn góp, thời gian trả cổ tức thông thường là 01 lần/năm.

11. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

11.1. CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN

11.1.1. Trích khấu hao TSCĐ

Chi phí khấu hao tài sản cố định của Công ty được trích phù hợp với quy định của Bộ Tài chính. Cụ thể như sau:

- ❖ Phương pháp khấu hao áp dụng:

Khấu hao TSCĐ hữu hình được tính theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính. Năm 2003, thời gian hữu dụng ước tính theo Quyết định số 166/1999/QĐ/BTC ngày 30 tháng 12 năm 1999 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Từ năm 2004, thời gian hữu dụng ước tính theo Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

- ❖ Thời gian khấu hao của các nhóm TSCĐ như sau:

Bảng 16: Thời gian khấu hao TSCĐ

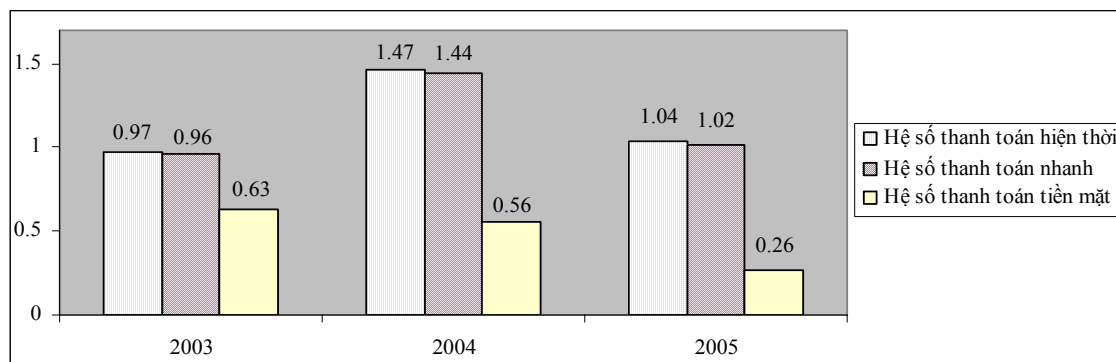
Nhóm TSCĐ	Số năm
Máy móc thiết bị	3 - 5
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 7
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 5
Tài sản cố định khác	3

11.1.2. Khả năng thanh toán ngắn hạn

Các khoản nợ của Công ty đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong các năm qua. Hiện nay công ty không có nợ quá hạn.

Biểu đồ 2: Khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty giai đoạn 2003 - 2005

Đơn vị: lần



Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của Công ty được quyết định bởi mối tương quan giữa quy mô, kết cấu của Tài sản lưu động và Đầu tư ngắn hạn (TSLĐ&ĐTNH) so với Nợ ngắn hạn. Hệ số thanh toán hiện thời của Công ty đã có sự điều chỉnh giảm từ 1,47 năm 2004 xuống 1,04 lần năm 2005. Nguyên nhân chủ yếu là do tốc độ tăng nợ ngắn hạn (47%) cao hơn rất nhiều so với tốc độ tăng của tài sản lưu động (4%). Tuy nhiên, hệ số này vẫn lớn hơn 1 và đảm bảo sự cân đối hợp lý giữa tài sản lưu động so với nợ ngắn hạn.

Hệ số thanh toán tiền mặt của Công ty đã giảm từ 0,63 năm 03 xuống còn 0,26 lần năm 05. Trong suốt ba năm qua, Công ty đã có sự mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và cần lưu lượng vốn lớn hơn đặc biệt là lượng vốn lớn cho các dự án kinh doanh nhà ở và khu đô thị. Chính vì vậy, tỷ trọng của khoản mục tiền mặt và đầu tư tài chính ngắn hạn trên tổng tài sản có xu hướng giảm để đáp ứng các nhu cầu đầu tư và kinh doanh của Công ty.

11.1.3. Các khoản phải nộp theo luật định

a) Thuế giá trị gia tăng

- ❖ Phương pháp tính thuế: Phương pháp khấu trừ thuế
- ❖ Thuế suất:
 - 5% đối với các trường hợp hợp đồng bán nhà đã ký và thu tiền tối thiểu 30% trước ngày 01/01/2004 theo Công văn 95010/CT-NVT ngày 25/12/2003 của Cục Thuế TP Hà Nội.
 - 10% đối với các trường hợp còn lại.

b) Thuế Thu nhập Doanh nghiệp

Theo Điều 36 qui định tại Nghị định 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ thì Công ty được miễn thuế 2 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% trong 2 năm tiếp theo.

Theo Công văn số 3571 TC/TCT ngày 29/3/2005 của Bộ Tài chính về việc ưu đãi miễn giảm thuế Thu nhập Doanh nghiệp (TNDN) đối với cơ sở kinh doanh đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, phát triển nhà, doanh nghiệp Nhà nước chuyển đổi thành công ty cổ phần được hưởng ưu đãi miễn giảm thuế TNDN theo Luật Khuyến khích đầu tư trong nước nhưng không cần làm thủ tục cấp giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư (theo qui định tại Khoản 1 Điều 26 Nghị định 64/2002/NĐ-CP ngày 19/6/2002 của Chính phủ về việc chuyển Doanh nghiệp Nhà nước thành công ty cổ phần). Đồng thời các doanh nghiệp này cũng được hưởng ưu đãi miễn giảm thuế TNDN bao gồm cả thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất đối với đất được Nhà nước giao hoặc có quyền sử dụng đất trước ngày 01/01/2004 để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển nhà.

Năm 2004 và 2005 là hai năm Công ty hoạt động kinh doanh hiệu quả nên Công ty lựa chọn đây là hai năm hưởng ưu đãi miễn thuế TNDN. Cùng với Công văn số 8842/BTC-TCT ngày 13/7/2005 về thời gian bắt đầu ưu đãi, miễn giảm thuế nên Công ty thực hiện nộp thuế TNDN của năm 2003, số thuế phải nộp là 17.749.833.295 đồng.

c) Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định hiện hành.

11.1.4. Trích lập các quỹ theo luật định

Việc trích lập các quỹ hàng năm căn cứ vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và do ĐHĐCĐ quyết định. Hàng năm, Công ty sẽ phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi Quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

Bảng 17: Tình hình trích lập các quỹ

Đơn vị: Nghìn đồng

Các Quỹ	Năm 2003	Năm 2004	Năm 2005
Quỹ dự phòng tài chính	168.679	3.168.679	5.168.679
Quỹ đầu tư phát triển	-	48.507.153	189.733.663
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	2.451.130
Tổng cộng	168.679	51.675.832	197.353.472

11.1.5. Tổng dư nợ vay**a) Dư nợ ngắn hạn**

- ❖ Năm 2004: Không có
- ❖ Năm 2005: Không có

b) Dư nợ dài hạn

- ❖ Năm 2004: Không có
- ❖ Năm 2005
 - Bên cho vay: Chi nhánh Ngân hàng Đầu tư và Phát triển tỉnh Hà Tây
 - Dư nợ vay: 50.000.000.000 đồng
 - Mục đích vay: Chi trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng dự án khu đô thị mới Nam An Khánh.

11.1.6. Tình hình công nợ hiện nay**Bảng 18: Tình hình công nợ tại thời điểm 31/12/2005**

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Giá trị 2004	Giá trị 2005	% Tổng tài sản 2005
Các khoản phải thu	198.620.900.788	251.762.648.461	31,29
Phải thu của khách hàng	163.618.859.088	184.083.527.702	22,88
Trả trước người bán	22.785.355.620	37.566.885.079	4,67
Phải thu nội bộ	-	-	-
Các khoản phải thu khác	12.216.686.080	30.112.235.680	3,74
Các khoản phải trả	225.081.940.417	381.147.982.129	47,37
Phải trả người bán	76.124.017.649	104.713.142.884	13,01
Người mua trả trước	124.398.969.295	207.518.004.234	25,79
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15.618.563.926	7.120.827.262	0,88
Phải trả công nhân viên	1.200.250.925	2.015.980.509	0,25
Chi phí phải trả	108.338.151	217.469.418	0,03
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	21.000.000	-	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.610.800.471	9.562.557.822	1,19
Nợ dài hạn	0	50.000.000.000	6,21

Tỷ lệ Các khoản phải thu/Các khoản phải trả của Sudico có xu hướng giảm từ 0,88 năm 2004 xuống 0,66 lần năm 2005. Bảng số liệu cho thấy tốc độ tăng của các khoản phải trả là 69,34%, gấp 2,59 lần so với tốc độ tăng của các khoản phải thu

26,76%. Nguyên nhân chủ yếu là do sự gia tăng mạnh của Người mua trả tiền trước (tăng 66,8%) và Phải trả cho người bán (tăng 37,56%). Công ty không có các khoản phải thu/phải trả quá hạn.

Trong năm 2005, tại văn phòng Công ty có nhiều tổ chức, cá nhân trả trước tiền mua nhà và tập trung chủ yếu trong dự án khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì (tăng từ 97,92 tỷ năm 2004 lên 177,54 tỷ năm 2005). Ngoài ra, công ty sản xuất kinh doanh Bình Minh cũng tăng thêm vốn góp hợp tác đầu tư từ 26,47 tỷ lên 29,97 tỷ.

Các khoản phải trả cho người bán được phân theo phải trả tại văn phòng Công ty, ban quản lý dự án Hà Nội, ban quản lý dự án Quảng Ninh, ban quản lý dự án Hà Tây, ban quản lý dự án Hòa Bình, chi nhánh miền Nam, xí nghiệp kinh doanh và khai thác dịch vụ đô thị, xí nghiệp tư vấn đầu tư và thiết kế xây dựng. Khoản tiền phải trả ở văn phòng Công ty chủ yếu là tiền thuê văn phòng, trong khi tiền phải trả cho các ban quản lý dự án chủ yếu là tiền thi công xây dựng. Ở một số ban quản lý dự án như ban quản lý dự án Hà Nội, dự án Hòa Bình và đặc biệt là xí nghiệp kinh doanh và khai thác dịch vụ đô thị, tiền thi công xây dựng trong năm 2005 đã tăng khá cao so với năm 2004.

Về phía các khoản phải thu, sự gia tăng chủ yếu là do Phải thu của khách hàng tăng (tăng 12,5%). Tại văn phòng Công ty, các khoản phải thu được thể hiện dưới dạng phải thu tiền chuyên nhượng đất và phải thu tiền mua nhà, tăng từ 163,06 tỷ năm 2004 lên 183,46 tỷ năm 2005.

Trong thời gian tới, khi các khu nhà được hoàn thành và đi vào khai thác sử dụng thì các khoản Người mua trả tiền trước và Phải trả cho người bán sẽ giảm dần và tỷ trọng Các khoản phải thu/phải trả sẽ trở nên cân đối hơn.

11.1.7. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu³

Bảng 19: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	2003	2004	2005
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,97	1,47	1,04
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,96	1,44	0,26
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,70	0,43	0,47
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,36	0,75	0,90

³ Phụ lục I

3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

+ Vòng quay hàng tồn kho	-	70,76	39,27
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,36	0,68	0,39

4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	57,46%	55,49%	50,99%
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Nguồn vốn chủ sở hữu	70,18%	66,09%	39,03%
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	20,91%	37,75%	20,54%
+ Tỷ suất Lợi nhuận HĐSXKD/Doanh thu thuần	57,45%	55,48%	52,52%

Nguồn: Dựa trên Báo cáo tài chính 2003, 2004 và 2005 đã kiểm toán của Công ty.

12. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

12.1. DANH SÁCH HĐQT

12.1.1. Ông Ninh Mạnh Hồng

Chức vụ hiện tại: Chủ tịch HĐQT Công ty, Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Sông Đà

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 27/10/1961

Nơi sinh: Nam Hòa - Đồng Hỷ - Thái Nguyên

Quốc tịch: Việt Nam

Quê quán: Yên Mỹ - Yên Mỹ - Ninh Bình

Địa chỉ thường trú: Số 10 - Thanh Xuân Nam - Q.Thanh Xuân - Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư điện

Quá trình công tác:

- ❖ Tháng 11/1982 - tháng 5/1984: Kỹ thuật xưởng cơ khí Công ty Cung ứng - Tổng Công ty Xây dựng Thủy điện Sông Đà tại Hòa Bình;
- ❖ Tháng 6/1984 - tháng 9/1986: Phân xưởng Sửa chữa Công ty Cung ứng Tổng Công ty Xây dựng Thủy điện Sông Đà tại Hòa Bình;
- ❖ Tháng 10/1986 - tháng 8/1988: Phân xưởng trưởng Xưởng Sửa chữa Công ty Cung ứng Tổng Công ty Xây dựng Thủy điện Sông Đà tại Hòa Bình;
- ❖ Tháng 9/1988 - tháng 01/1990: Phó quản đốc Xưởng Sửa chữa Công ty Cung ứng Tổng Công ty Xây dựng Thủy điện Sông Đà tại Hòa Bình;
- ❖ Tháng 02/1990 - tháng 11/1992: Quản đốc Xưởng Sửa chữa Công ty Cung ứng Tổng Công ty Xây dựng Thủy điện Sông Đà tại Hòa Bình;

- ❖ Tháng 12/1992 - tháng 4/1993: Phó Giám đốc Công ty Cung ứng Tổng Công ty Xây dựng Thủy điện Sông Đà tại Hòa Bình;
- ❖ Tháng 5/1993 - tháng 12/1994: Giám đốc Công ty Cung ứng Tổng Công ty Xây dựng Thủy điện Sông Đà tại Hòa Bình;
- ❖ Tháng 01/1995 - tháng 3/2001: Giám đốc Công ty Sông Đà 12 Tổng Công ty Xây dựng Thủy điện Sông Đà tại Hòa Bình;
- ❖ Tháng 4/2001 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Sông Đà - Ủy viên thường vụ Đảng ủy Tổng Công ty Sông Đà. Địa chỉ: Nhà G10 - Thanh Xuân Nam - Thanh Xuân - Hà Nội;
- ❖ Tháng 7/2003 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty.

Số cổ phần nắm giữ tính đến 31/3/2006: 2.100.000 (đại diện sở hữu Nhà nước)

Những người có liên quan: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

12.1.2. Ông Phan Ngọc Diệp

Chức vụ hiện tại: Ủy viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 26/04/1959

Nơi sinh: Chương Dương - Thường Tín - Hà Tây

Quốc tịch: Việt Nam

Quê quán: Tam Xuân - Tam Kỳ - Quảng Nam - Đà Nẵng

Địa chỉ thường trú: Số 10/6 - 343 Đội Cấn - Ba Đình - Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Thủy lợi

Quá trình công tác:

- ❖ Tháng 10/1982 - tháng 5/1985: Kỹ thuật Xí nghiệp Thủy công - Tổng Công ty Thủy điện Sông Đà;
- ❖ Tháng 6/1985 - tháng 8/1987: Phó Giám đốc Xí nghiệp Thủy công 1 - Công ty Thủy công;
- ❖ Tháng 9/1987 - tháng 5/1991: Giám đốc Xí nghiệp Thủy công 5 - Công ty Thủy công;
- ❖ Tháng 6/1991 - tháng 4/1993: Phó Giám đốc Công trình Thủy điện Sê La Bam - Lào;
- ❖ Tháng 5/1993 - tháng 8/1994: Phụ trách công tác xây dựng Công ty Việt Âu;
- ❖ Tháng 9/1994 - tháng 9/2001: Trưởng Phòng Đầu tư - Tổng Công ty Sông Đà;
- ❖ Tháng 10/2001 đến nay: Tổng Giám đốc Công ty, Ủy viên Ban chấp hành Đảng bộ Tổng Công ty Sông Đà, Bí thư Đảng ủy Công ty.

Số cổ phần nắm giữ tính đến 31/3/2006: 84.380

Những người có liên quan:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

12.1.3. Ông Bùi Xuân Việt

Chức vụ hiện tại:	Ủy viên HĐQT Công ty, Chánh Văn phòng Tổng Công ty Sông Đà
Giới tính:	Nam
Ngày sinh:	12/11/1948
Nơi sinh:	Mỹ Ân - Văn Tô - Tứ Kỳ - Hải Dương
Quốc tịch:	Việt Nam
Quê quán:	Văn Tô - Tứ Kỳ - Hải Dương
Địa chỉ thường trú:	P102, E9 - Thanh Xuân Bắc - Quận Thanh Xuân - Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế lao động
Quá trình công tác:	

- ❖ Tháng 8/1965 - tháng 7/1967: Công tác tại công trường Thủy điện Thác Bà, Yên Bái;
- ❖ Tháng 7/1967 - tháng 8/1968: Nhập ngũ Quân đội C5 - Tiểu đoàn 2, huấn luyện chiến đấu;
- ❖ Tháng 8/1968 - tháng 2/1972: Chiến đấu tại chiến trường Quảng Trị (Tiểu đoàn 7 - E66 - F374);
- ❖ Tháng 3/1972 - tháng 8/1974: Bị thương về công tác tại Đoàn an dưỡng 155 - tỉnh Hải Dương;
- ❖ Tháng 9/1974 đến nay chuyển ngành về công tác tại Tổng Công ty Sông Đà. Địa chỉ: Nhà G10 - Thanh Xuân Nam - Thanh Xuân - Hà Nội;
- ❖ Tháng 7/2003 đến nay: Kiêm nhiệm chức Ủy viên HĐQT Công ty.

Số cổ phần nắm giữ tính đến 31/3/2006: 150.000 (đại diện sở hữu Nhà nước)

Những người có liên quan:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

12.1.4. Ông Vũ Hồng Trường

Chức vụ hiện tại:	Ủy viên HĐQT Công ty, Trưởng Phòng Quản lý Kỹ thuật Tổng Công ty Sông Đà
Giới tính:	Nam
Ngày sinh:	04/10/1958
Nơi sinh:	Nghĩa Hòa - Nghĩa Hưng - Nam Định
Quốc tịch:	Việt Nam
Quê quán:	Nghĩa Hòa - Nghĩa Hưng - Nam Định

Địa chỉ thường trú: Số 18, ngõ 7 - Khu Vật tư - Văn Mỗ - Thị xã Hà Đông

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Thủy lợi

Quá trình công tác:

- ❖ Năm 1981: Tốt nghiệp Đại học Thủy lợi Hà Nội, lên công tác tại Công trường Xây dựng Nhà máy Thủy điện Hòa Bình;
- ❖ Năm 1982: Chủ công trình Kỹ thuật Xí nghiệp Thủy công 1 - Tổng Công ty Xây dựng Sông Đà;
- ❖ Năm 1983: Trưởng ban Kỹ thuật Xí nghiệp Thủy công 1 - Công ty Thủy công - Tổng Công ty Xây dựng Sông Đà;
- ❖ 1984 - 1985: Phó Giám đốc Xí nghiệp Thủy công 2 - Công ty Thủy công - Tổng Công ty Xây dựng Sông Đà;
- ❖ 1985 - 1986: Phó Xưởng trưởng Thiết kế Thủy công - Trung tâm Thiết kế - Tổng Công ty Xây dựng Sông Đà;
- ❖ 1986 - 1990: Trưởng Phòng Kinh tế Kế hoạch - Công ty Thủy công - Tổng Công ty Xây dựng Sông Đà;
- ❖ 1991 - 1993: Phó Giám đốc Xí nghiệp Sê La Bam (Tại nước Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào) - Công ty Thủy công - Tổng Công ty Xây dựng Sông Đà;
- ❖ 1994 - 1995: Phó Phòng Kinh tế Chiến lược - Tổng Công ty Xây dựng Sông Đà;
- ❖ 1995 - 2001: Phó Giám đốc Công ty Sông Đà 6 - Tổng Công ty Sông Đà;
- ❖ 2001: Phó Phòng Quản lý Kỹ thuật Tổng Công ty Sông Đà;
- ❖ 2002 đến nay: Trưởng phòng Quản lý Kỹ thuật - Tổng Công ty Sông Đà;
- ❖ Tháng 7/2003 đến nay: Kiêm chức Ủy viên HĐQT Công ty.

Số cổ phần nắm giữ tính đến 31/3/2006: 150.000 (đại diện sở hữu Nhà nước)

Những người có liên quan: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

12.1.5. Ông Trần Tiến Dũng

Chức vụ hiện tại: Ủy viên HĐQT Công ty

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 20/05/1958

Nơi sinh: Tam Hưng - Thanh Oai - Hà Tây

Quốc tịch: Việt Nam

Quê quán: Tam Hưng - Thanh Oai - Hà Tây

Địa chỉ thường trú: Số 31, ngõ 82 - Phạm Ngọc Thạch - Đống Đa - Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kiến trúc sư

Quá trình công tác:

- ❖ Tháng 2/1983 - tháng 3/1998: Viện Kiến trúc Quy hoạch Xây dựng Hà Nội;
- ❖ Tháng 4/1998 - tháng 5/2002: Chuyên viên Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội;
- ❖ Tháng 6/2002 - tháng 5/2004: Phó Tổng Giám đốc Công ty;
- ❖ Tháng 6/2004 đến nay: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Sông Đà;
- ❖ Tháng 7/2003 đến nay: Kiêm nhiệm chức Ủy viên HĐQT Công ty.

Số cổ phần nắm giữ tính đến 31/3/2006: 83.390

Những người có liên quan: Bà: Phan Thị Thanh Tú (vợ). Số cổ phần nắm giữ tính tại thời điểm 30/11/2005 là 135.760 cổ phiếu.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

12.2. DANH SÁCH BAN KIỂM SOÁT

12.2.1. Bà Nguyễn Thị SỰ

Chức vụ hiện tại: Trưởng BKS Công ty, Phó Kế toán trưởng Tổng Công ty Sông Đà

Giới tính: Nữ

Ngày sinh: 18/03/1958

Nơi sinh: Hoàng Đông - Duy Tiên - Hà Nam

Quốc tịch: Việt Nam

Quê quán: Hoàng Đông - Duy Tiên - Hà Nam

Địa chỉ thường trú: Số 11A - Ngách 495/3 - Tổ 22 - phường Thanh Xuân Nam - quận Thanh Xuân - Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán

Quá trình công tác:

- ❖ 1980 - 1983: Giảng viên trường Đại học Tài chính Kế toán;
- ❖ 1983 đến nay: Kế toán tại các đơn vị của Tổng Công ty Sông Đà, nay là Phó Kế toán trưởng của Tổng Công ty Sông Đà;
- ❖ Tháng 6/2005 đến nay: Trưởng BKS Công ty.

Số cổ phần nắm giữ tính đến 31/3/2006: 150.000 (đại diện sở hữu Nhà nước)

Những người có liên quan: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

12.2.2. Ông Trương Văn Tuấn

Chức vụ hiện tại: Ủy viên BKS Công ty

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 07/02/1976

Nơi sinh: Phong Hải - Bảo Thắng - Lào Cai
Quốc tịch: Việt Nam
Quê quán: Phong Hải - Bảo Thắng - Lào Cai
Địa chỉ thường trú: Ngõ 19 - Phố Triều Khúc - Thanh Xuân - Hà Nội
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

- ❖ Tháng 10/1999 - tháng 11/2003: Chuyên viên Phòng Đầu tư Tổng Công ty Sông Đà;
- ❖ Tháng 12/2003 - tháng 9/2004: Công tác tại Công ty Cổ phần Thủy điện Trà Xom;
- ❖ Tháng 9/2004 - tháng 10/2004: Công tác tại Phòng Đầu tư Tổng Công ty Sông Đà;
- ❖ Tháng 12/2004 đến nay: Phó Trưởng Phòng Tổ chức - Hành chính, Ủy viên BKS Công ty.

Số cổ phần nắm giữ tính đến 31/3/2006: 77.350

Những người có liên quan: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

12.2.3. Ông Nguyễn Đức Dân

Chức vụ hiện tại: Ủy viên BKS, Trưởng Phòng Kinh tế Kế hoạch Công ty

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 08/01/1973

Nơi sinh: Chương Dương - Thường Tín - Hà Tây

Quốc tịch: Việt Nam

Quê quán: Chương Dương - Thường Tín - Hà Tây

Địa chỉ thường trú: P208 - Tòa nhà Sông Đà Nhân Chính - 162A đường Nguyễn Tuân - Thanh Xuân - Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

- ❖ Tháng 3/1996 - tháng 10/2001: Chuyên viên Tổng Công ty Sông Đà;
- ❖ Tháng 11/2001 đến nay: Trưởng Phòng Kinh tế Kế hoạch, Ủy viên BKS Công ty.

Số cổ phần nắm giữ tính đến 31/3/2006: 29.520

Những người có liên quan: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

12.3. DANH SÁCH BAN GIÁM ĐỐC**12.3.1. Ông Phan Ngọc Diệp**

Như thông tin đã nêu trên

12.3.2. Ông Vũ Văn Thanh

Chức vụ hiện tại: Phó Tổng Giám đốc Công ty
Giới tính: Nam
Ngày sinh: 18/04/1948
Nơi sinh: Thái Bình
Quốc tịch: Việt Nam
Quê quán: Minh Lãng - Vũ Thư - Thái Bình
Địa chỉ thường trú: Số 6 - Nhà M2 - Tổ 22 - Thanh Xuân - Hà Nội
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

Quá trình công tác:

- ❖ 1978 - 1979: Kỹ sư thi công Công ty Thủy công cơ khí - Tổng Công ty Sông Đà;
- ❖ 1980 - 1987: Trưởng Phòng Kỹ thuật, Trưởng Phòng Kinh tế Kế hoạch Công ty Xây dựng Thủy công;
- ❖ Tháng 8/1987 - tháng 2/1989: Phó Trưởng Phòng Tổ chức Lao động - Tổng Công ty Sông Đà;
- ❖ Tháng 3/1989 - tháng 6/2000: Trưởng Phòng Tổ chức Lao động, Trưởng Phòng Kinh tế Kế hoạch Công ty Sông Đà 12;
- ❖ Tháng 7/2000 - tháng 7/2003: Phó Giám đốc Công ty Sông Đà 12 - Ủy viên thường vụ Ban chấp hành Đảng bộ Công ty Sông Đà 12;
- ❖ Tháng 8/2003 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty, Ủy viên Ban chấp hành Đảng bộ Công ty kiêm Bí thư Chi bộ Tài chính Văn phòng.

Số cổ phần nắm giữ tính đến 31/3/2006: 0

Những người có liên quan: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

12.3.3. Ông Trần Đức Thọ

Chức vụ hiện tại: Phó Tổng Giám đốc Công ty, Giám đốc Xí nghiệp Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng thuộc Công ty
Giới tính: Nam
Ngày sinh: 28/01/1966
Nơi sinh: Thái Ninh - Thanh Ba - Phú Thọ
Quốc tịch: Việt Nam
Quê quán: Quỳnh Lôi - Hai Bà Trưng - Hà Nội

Địa chỉ thường trú: Số 33C - phường Cát Linh - quận Đống Đa - Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư

Quá trình công tác:

- ❖ Tháng 09/1989 - 1991: Chuyên viên, công tác tại Viện Thiết kế kỹ thuật thương nghiệp;
- ❖ 1992 - 1997: Chuyên viên, công tác tại Công ty Mỹ thuật và Nội thất;
- ❖ 1997 - 2000: Chuyên viên, công tác tại Viện Quy hoạch Hà Nội;
- ❖ Tháng 05/2000 - tháng 09/2001: Chuyên viên, công tác tại Phòng Đầu tư Tổng Công ty Xây dựng Sông Đà;
- ❖ Tháng 09/2001 - tháng 03/2003: Phó Giám đốc Công ty, Giám đốc Ban quản lý các dự án đầu tư khu vực Hà Nội;
- ❖ Tháng 4/2003 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty, Giám đốc Xí nghiệp Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng thuộc Công ty.

Số cổ phần nắm giữ tính đến 31/3/2006: 83.540

Những người có liên quan: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

12.3.4. Ông Bùi Khắc Viện

Chức vụ hiện tại: Phó Tổng Giám đốc Công ty

Giới tính: Nam

Ngày sinh: 10/11/1964

Nơi sinh: Thanh Hóa

Quốc tịch: Việt Nam

Quê quán: Hoằng Lộc - Hoằng Hóa - Thanh Hóa

Địa chỉ thường trú: P419/D2 - Giảng Võ - Ba Đình - Hà Nội

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

Quá trình công tác:

- ❖ Tháng 10/1996 - tháng 2/2001: Chuyên viên Phòng Kỹ thuật, Tổ trưởng đầu thầu công trình, Kỹ sư trưởng công trình tại Công ty Xây dựng 19 - Tổng Công ty Licogi;
- ❖ Tháng 2/2001 - tháng 2/2004: Vụ Kế hoạch Thống kê - Bộ Xây dựng - Phó bí thư Chi bộ chuyên viên quản lý đầu tư của các doanh nghiệp thuộc Bộ Xây dựng;
- ❖ Tháng 2/2004 đến nay: Công tác tại Công ty với các chức danh: Trưởng Phòng Đầu tư, Phó Tổng Giám đốc Công ty kiêm Giám đốc Chi nhánh miền Nam, Bí thư chi bộ Kinh tế Kỹ thuật.

Số cổ phần nắm giữ tính đến 31/3/2006: 0

Những người có liên quan:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

12.3.5. Ông Lưu Ngọc Dũng

Chức vụ hiện tại:	Phó Tổng Giám đốc Công ty
Giới tính:	Nam
Ngày sinh:	25/06/1957
Nơi sinh:	Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Quê quán:	Cát Thành - Trục Ninh - Nam Định
Địa chỉ thường trú:	Số 16 - Lê Phụng Hiểu - Hoàn Kiếm - Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Xây dựng

Quá trình công tác:

- ❖ Tháng 5/1982 - 1984: Kỹ sư thiết kế kết cấu Viện thiết kế nhà ở Hà Nội;
- ❖ 1984 - 1987: Chuyên viên Phòng Kỹ thuật và Giám định chất lượng Sở Xây dựng Hà Nội;
- ❖ 1987 - 1988: Kỹ sư chuyên viên Phòng Quản lý Kỹ thuật Viện Thiết kế Nhà ở Hà Nội;
- ❖ Tháng 1/1988 - tháng 1/1991: Thực tập sinh nghề Xây dựng tại Tiệp Khắc;
- ❖ 1991 - 1994: Kiến trúc sư, Chủ trì thiết kế Viện Thiết kế Kiến trúc Đô thị Hà Nội;
- ❖ 1994 - 2001: Công ty Tư vấn Thiết kế Kiến trúc Đô thị Hà Nội, Phó Phòng Quản lý Kỹ thuật phụ trách Văn phòng Thẩm định, phụ trách Văn phòng Phát triển dự án, Trưởng Phòng Kế hoạch;
- ❖ Tháng 12/2001 đến nay: Trưởng Phòng Quản lý Kỹ thuật, Giám đốc Xí nghiệp Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng, Trưởng Phòng Kinh tế - Kế hoạch, Phó Tổng Giám đốc Công ty.

Số cổ phần nắm giữ tính đến 31/3/2006:	10.500
Những người có liên quan:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

12.4. KẾ TOÁN TRƯỞNG**Ông Vũ Hồng Sự**

Chức vụ hiện tại:	Kế toán trưởng Công ty
Giới tính:	Nam
Ngày sinh:	09/11/1966

Nơi sinh: Nam Định
 Quốc tịch: Việt Nam
 Quê quán: Hải Quang - Hải Hậu - Nam Định
 Địa chỉ thường trú: KTT Y tế I - Phường Dịch Vọng - Cầu Giấy - Hà Nội
 Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế
 Quá trình công tác:

- ❖ 1991 - 1993: Nhân viên Kế toán Công ty công trình ngầm Sông Đà 10 - Tổng Công ty Xây dựng Sông Đà;
- ❖ 1993 - 1995: Kế toán trưởng chi nhánh Công ty Công trình ngầm Sông Đà 10 - Tổng Công ty Xây dựng Sông Đà;
- ❖ 1996 - 2001: Kế toán trưởng Công ty Sông Đà 10 - Tổng Công ty Sông Đà;
- ❖ 2001 đến nay: Kế toán trưởng Công ty.

Số cổ phần nắm giữ tính đến 31/3/2006: 78.930

Những người có liên quan: Không

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

13. TÀI SẢN

Bảng 20: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2005

Đơn vị: Đồng

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Tài sản cố định hữu hình	7.316.437.064	3.066.800.182	4.249.636.882
Máy móc thiết bị	607.455.896	180.832.420	426.623.476
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5.142.037.798	2.006.639.586	3.135.398.212
Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.566.943.370	879.328.176	687.615.194
Tài sản cố định vô hình	31.940.437.988	18.023.326.009	13.917.111.979
Giá trị chênh lệch thu về chuyển quyền sử dụng đất	26.887.257.988	18.008.553.789	8.878.704.199
Thương hiệu Tổng Công ty Sông Đà	5.000.000.000	-	5.000.000.000
Tên miền Website sudico.com	53.180.000	14.772.220	38.407.780

14. KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC

Dựa trên những dự báo về tiềm năng phát triển của nền kinh tế nói chung và ngành xây dựng nói riêng trong những năm sắp tới, định hướng phát triển ngành xây dựng cùng với đánh giá điểm mạnh, điểm yếu và vị thế hiện tại của mình, Công ty đã đưa ra kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức cho giai đoạn 2006 - 2008 như sau:

Bảng 21: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2006	Năm 2007	Năm 2008
Doanh thu	316.799	604.319	786.196
Tốc độ tăng trưởng doanh thu	-	90,76%	30,10%
Lợi nhuận	52.229	94.244	120.219
Tốc độ tăng trưởng lợi nhuận	-	80,44%	27,56%
Tỷ suất lợi nhuận/Doanh thu	16,5%	15,6%	15,3%
Tỷ lệ chi trả cổ tức (So với tổng mệnh giá cổ phiếu)	20%	20%	20%

15. ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC

Là một tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Chứng khoán Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và hợp lý cần thiết để đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà.

Trong những năm gần đây, môi trường kinh tế, chính trị và xã hội của Việt Nam ổn định với tốc độ tăng trưởng GDP trên 7%/năm. Việc thực thi Hiệp định thương mại Việt - Mỹ, hội nhập AFTA và xúc tiến gia nhập WTO là những yếu tố thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam tiếp tục phát triển và thực sự trở thành một nền kinh tế thị trường. Do đó, với quan hệ thuận chiều giữa ngành xây dựng và nền kinh tế thị trường đang phát triển của ngành xây dựng nói riêng là rất khả quan.

Hiện tại, doanh thu chủ yếu của Công ty là từ hoạt động kinh doanh nhà ở, khu đô thị. Theo một số nghiên cứu gần đây dự báo⁴, tỷ lệ đô thị hóa bình quân ở Việt

⁴ Theo mạng Kiến trúc & Xây dựng Việt Nam online bài viết “Bình ổn thị trường bất động sản từ quy hoạch xây dựng” của TS. Đào Ngọc Nghiêm.

Nam vào năm 2010 sẽ là khoảng 30% và 50% vào năm 2020. Với Hà Nội, hiện nay tỷ lệ đô thị hóa xấp xỉ 57%, dự báo năm 2010 là 70% và khoảng 85% năm 2020. Đây là những dự báo hết sức tích cực, mở ra nhiều triển vọng về hoạt động kinh doanh, khai thác nhà ở và khu đô thị cho Công ty trong những năm tới. Với uy tín của một thương hiệu mạnh trong lĩnh vực kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp, cơ hội làm chủ đầu tư các dự án quy hoạch nhà ở, khu đô thị của Công ty là rất lớn.

Tuy nhiên, trong thời gian gần đây thị trường nhà đất đang ở trong tình trạng đóng băng. Công ty phải đối mặt với áp lực giảm giá bán sản phẩm để thu hút khách hàng và tăng cường sức cạnh tranh do đó kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận của Công ty có thể thấp hơn mức kỳ vọng.

Hiện tại, Công ty đã mạnh dạn tiến hành đầu tư, áp dụng các công nghệ, tiêu chuẩn hiện đại nhằm xây dựng thương hiệu và nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ. Bên cạnh đó, Công ty còn định hướng mở rộng các lĩnh vực kinh doanh đã đăng ký, trong tương lai sẽ bổ sung những lĩnh vực kinh doanh mới như du lịch, bảo hiểm, đầu tư chứng khoán...

Nếu không có những biến động bất thường ảnh hưởng tới hoạt động của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đề ra trong giai đoạn 2006-2008 là khả thi. Kế hoạch chi trả cổ tức hàng năm Công ty đề ra đảm bảo được mức lợi tức cho các cổ đông cũng như mục tiêu mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty.

Mọi ý kiến đánh giá trên đây được VCBS đưa ra dưới góc độ tư vấn, trên cơ sở nghiên cứu về Chứng khoán và Thị trường Chứng khoán, triển vọng của nền kinh tế, của ngành và của Công ty. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

16. CÁC THÔNG TIN, TRANH CHẤP KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY MÀ CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

Không có

IV. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. **LOẠI CHỨNG KHOÁN:** Cổ phiếu phổ thông
2. **MỆNH GIÁ:** 10.000 VNĐ
3. **TỔNG SỐ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT:** 5.000.000 cổ phiếu
4. **GIÁ NIÊM YẾT DỰ KIẾN:** 85.0000 VNĐ (*Tám mươi năm ngàn đồng*)
5. **PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ:** Xác định giá theo phương pháp giá trị sổ sách (dựa trên báo cáo tài chính kiểm toán năm 2005)
6. **GIỚI HẠN VỀ TỶ LỆ NẮM GIỮ ĐỐI VỚI NGƯỜI NƯỚC NGOÀI:**

Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty năm 2005 không qui định cụ thể giới hạn về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần của Công ty. Hiện nay, Công ty chưa có cổ đông là thể nhân hoặc pháp nhân nước ngoài. Tuy nhiên, sau khi cổ phiếu Công ty được niêm yết trên TTGDCK TPHCM thì các thể nhân và pháp nhân nước ngoài sẽ được phép mua cổ phiếu của Công ty với tỷ lệ sở hữu tối đa là 49% trên tổng số cổ phiếu của Công ty niêm yết theo Quyết định 238/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ban hành ngày 29/9/2005.

7. CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN

7.1. CÁC QUY ĐỊNH VỀ ƯU ĐÃI THUẾ

- ❖ Theo quy định tại Nghị định 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ thì Công ty được miễn thuế 2 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% trong 2 năm tiếp theo.
- ❖ Theo Công văn số 3571 TC/TCT ngày 29/03/2005 của Bộ Tài chính về việc ưu đãi miễn giảm thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) đối với cơ sở kinh doanh đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, phát triển nhà thi Doanh nghiệp Nhà nước chuyển thành Công ty cổ phần được hưởng ưu đãi miễn giảm thuế TNDN theo Luật Khuyến khích đầu tư trong nước nhưng không cần làm thủ tục cấp giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư theo quy định tại Khoản 1 Điều 26 Nghị định 64/2002/NĐ-CP ngày 19/06/2002 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước thành công ty cổ phần cũng được hưởng ưu đãi miễn giảm thuế TNDN bao gồm cả thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất đối với đất được Nhà nước giao hoặc có quyền sử dụng đất trước ngày 01/01/2004 để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển nhà.
- ❖ Năm 2004 là năm đầu tiên Công ty hưởng ưu đãi về thuế TNDN nên Công ty không tính và kê khai thuế TNDN.

7.2. THUẾ LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN

Theo Công văn 11924-TC/CST về thuế TNDN đối với tổ chức niêm yết quy định, các tổ chức có chứng khoán được niêm yết lần đầu được giảm 50% số thuế TNDN phải nộp trong 2 năm kể từ khi thực hiện việc niêm yết. Năm giảm thuế được xác định phù hợp với kỳ tính thuế và thời gian giảm thuế được tính liên tục từ kỳ tính thuế mà tổ chức có chứng khoán được niêm yết. Trường hợp thời gian giảm thuế của năm đầu chưa đủ 12 tháng do thời điểm niêm yết không từ đầu năm thì tổ chức niêm yết được giảm thuế trong kỳ tiếp theo.

7.3. THUẾ LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN

Thông tư số 100/2004/TT-BTC ngày 20/10/2004 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp đối với lĩnh vực chứng khoán qui định như sau:

- ❖ Các tổ chức kinh doanh hạch toán kinh tế độc lập: gồm các doanh nghiệp thuộc mọi loại hình, hoạt động kinh doanh trên mọi lĩnh vực (trừ công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ) có thực hiện hạch toán kinh tế độc lập, như doanh nghiệp Nhà nước, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, công ty hợp danh, doanh nghiệp hoạt động theo Luật Đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, tổ chức kinh tế của các tổ chức chính trị, xã hội, nghề nghiệp, tham gia đầu tư chứng khoán. Hoạt động đầu tư chứng khoán của các tổ chức này là hoạt động tài chính, do vậy thu nhập từ đầu tư chứng khoán trong kỳ tính thuế phải gộp chung với thu nhập từ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp để tính thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định chung.
- ❖ Các tổ chức khác (trừ tổ chức kinh doanh hạch toán kinh tế độc lập nói trên, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ, quỹ đầu tư chứng khoán) kể cả quỹ đầu tư của nước ngoài chỉ mở tài khoản tại Việt Nam mà không có sự hiện diện tại Việt Nam tham gia đầu tư chứng khoán: thực hiện nộp thuế TNDN theo phương thức khoán. Số thuế phải nộp được xác định bằng 0,1% tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng.
- ❖ Các công ty chứng khoán và công ty quản lý quỹ: Chênh lệch giá chứng khoán mua bán trong kỳ, thu lãi trái phiếu (trừ trái phiếu được miễn thuế theo qui định của pháp luật) từ hoạt động tự doanh của công ty chứng khoán, hoạt động đầu tư tài chính của công ty quản lý quỹ được tính vào “doanh thu để tính thu nhập chịu thuế trong kỳ tính thuế”.
- ❖ Các cá nhân đầu tư chứng khoán: bao gồm các cá nhân trong và ngoài nước đầu tư chứng khoán tại Việt Nam tạm thời chưa phải nộp thuế thu nhập đối với khoản thu nhập từ cổ tức, lãi trái phiếu, chênh lệch mua bán chứng khoán và các khoản thu nhập khác từ đầu tư chứng khoán theo qui định hiện hành.

V. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT**1. TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT**

Công ty Chứng khoán Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (VCBS)

Trụ sở chính: Tầng 17 Cao ốc Vietcombank - số 198 Trần Quang Khải - Hà Nội

Điện thoại: 04.9360023 Fax: 04.9360262

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Công ty Cổ phần Kiểm toán và Tư vấn (A&C) - Kiểm toán năm 2003, 2004 và 2005.

Trụ sở chính: 229 Đồng Khởi, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: 08.8272295 Fax: 08.8272300

VI. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO**1. RỦI RO ĐẶC THÙ**

1.1. RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN NGÀNH NGHỀ

Đây là nhóm rủi ro mà Công ty cần phải chú trọng. Các sản phẩm nhà cho thuê, văn phòng cho thuê trong tương lai sẽ là các sản phẩm có tính cạnh tranh so với sản phẩm của Công ty cùng với đó là thị trường nhà đất tại các thành phố lớn dần dần bão hòa sẽ gây khó khăn cho doanh nghiệp trong việc thu hút khách hàng. Tính đến tháng 5/2006, thị trường nhà đất vẫn ở trong tình trạng đóng băng và chưa có dấu hiệu hồi phục. Vì vậy Công ty có thể sẽ gặp khó khăn trong lĩnh vực kinh doanh nhà ở, khu đô thị, tìm kiếm khách hàng và chịu áp lực giảm giá bán sản phẩm dẫn đến lợi nhuận trong đầu tư không cao. Với tỷ trọng doanh thu nhà ở và khu đô thị chiếm trên 99% tổng doanh thu, Công ty đang có định hướng đa dạng hóa lĩnh vực kinh doanh và trong tương lai sẽ mở rộng sang các lĩnh vực du lịch, bảo hiểm, đầu tư chứng khoán nhằm giảm thiểu các rủi ro từ thị trường nhà đất.

1.2. RỦI RO CẠNH TRANH

Hiện nay, trên địa bàn Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh, khai thác nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp như Tổng công ty Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội, Tổng công ty Đầu tư và phát triển nhà-Bộ Xây dựng (HUD), Tổng công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam (VINACONEX), Tổng công ty Xây dựng và phát triển hạ tầng (LICOGI) và hàng chục doanh nghiệp trong và ngoài nước khác. Đây là những đối thủ cạnh tranh chủ yếu của Công ty.

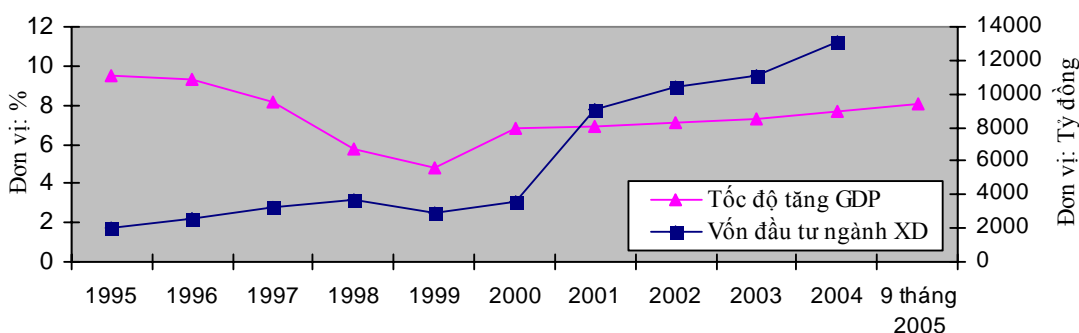
1.3. RỦI RO PHÁP LÝ

Rủi ro pháp lý xảy ra khi Công ty phải đối mặt với các tranh chấp, kiện tụng, làm mất các cơ hội kinh doanh và tốn nhiều chi phí. Những đơn thư khiếu nại của người dân về mức đền bù thấp, chênh lệch nhiều so với giá thị trường có thể làm chậm tiến độ giải phóng mặt bằng, việc xử lý các vi phạm trong quá trình thi công các dự án, những khiếu nại của khách hàng về các sự cố của ngôi nhà,...là những rủi ro ảnh hưởng xấu đến quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty.

2. RỦI RO NỀN KINH TẾ

Thị trường kinh doanh các sản phẩm ngành xây dựng là một thị trường khá nhạy cảm với các diễn biến của nền kinh tế. Quan hệ cùng chiều giữa nền kinh tế và ngành xây dựng cho phép Công ty có thể phát huy được tiềm năng phát triển của mình trong giai đoạn nền kinh tế đang tăng trưởng và ổn định. Nhưng ngược lại, một khi nền kinh tế chậm phát triển hoặc đình trệ thì triển vọng của ngành và của Công ty sẽ trở nên không chắc chắn. Khả năng đầu tư vào các dự án, phương án hoạt động kinh doanh của Công ty trở nên khó khăn hơn do có sự rút lui của những nguồn tài chính dài hạn, sự hợp tác của các đối tác, mức độ tài trợ của các ngân hàng và các định chế tài chính khác cũng trở nên giảm đáng kể so với thời kỳ kinh tế ổn định. Những thay đổi này sẽ nhanh chóng tác động xấu đến doanh thu, lợi nhuận và gây ra những sai lệch lớn so với các dự tính của Công ty.

Biểu đồ 3: Mối quan hệ giữa tốc độ tăng trưởng GDP và Vốn đầu tư phát triển theo giá thực tế ngành Xây dựng



Nguồn: - Niên giám Thống kê 2004-NXB Thống kê, 2005; www.gso.gov.vn

- Vốn đầu tư ngành XD năm 2004 là sơ bộ; tốc độ tăng GDP 9 tháng 2005 được so với cùng kỳ năm trước.

Từ năm 2001 trở đi, tốc độ tăng vốn đầu tư vào ngành xây dựng đã cao hơn rất nhiều so với tốc độ tăng GDP. Xu hướng chung của nền kinh tế từ nay cho đến năm 2010 được dự tính là khá ổn định và giữ vững nhịp độ tăng trưởng. Điều này sẽ có tác động tích cực đến các hoạt động kinh doanh của Công ty như hoạt động tư vấn, đầu tư xây dựng và khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp, khách sạn nhà hàng. Xét trên giác độ chu kỳ kinh tế, triển vọng của Công ty là hết sức khả quan.

3. RỦI RO LẠM PHÁT

Lạm phát là chỉ số kinh tế phản ánh sức mua hàng hóa dịch vụ của đồng tiền trong nước. Về cơ bản, tỷ lệ lạm phát được coi là hợp lý khi nó dừng lại ở mức một con số. Tuy nhiên, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam trong hai năm 2004, 2005 đang ở mức cao gần đạt ngưỡng 10%. Điều này có ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, thể hiện ở tỷ trọng chi phí sản xuất so với Doanh thu thuần của Công ty năm 2005 đã tăng lên so với năm 2004 và 2003.

Bảng 22: Diễn biến lạm phát nền kinh tế và của nhóm “Nhà ở và Vật liệu Xây dựng” (so với tháng 12 năm trước)

Đơn vị: %

Chỉ tiêu	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Lạm phát	-0,6	0,8	4,0	3,0	9,5	8,4
Nhà ở và VLXD	-	-	7,1	4,1	7,4	9,8

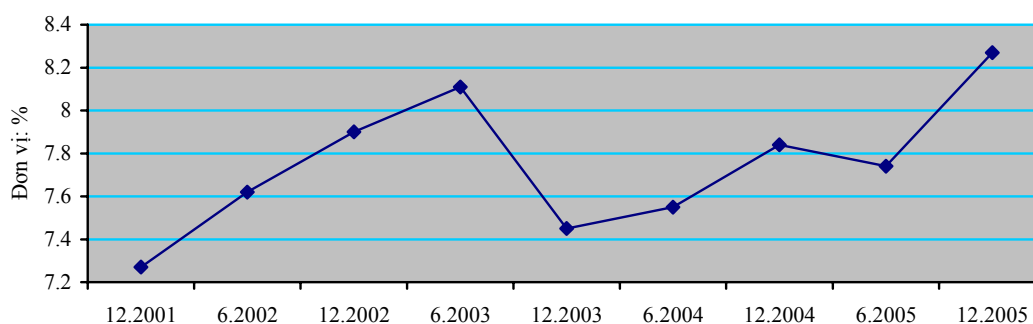
Nguồn: Tổng cục Thống kê.

Tuy nhiên, Công ty cũng áp dụng nhiều biện pháp nhằm tiết kiệm chi phí, nâng cao hiệu quả quản lý nguồn nguyên vật liệu đầu vào và đạt được nhiều kết quả tốt.

4. RỦI RO LÃI SUẤT

Lãi suất thị trường tăng một mặt làm tăng chi phí vay vốn của Công ty mặt khác có nguy cơ làm giảm thị giá của chứng khoán khi niêm yết trên TTGDCK TPHCM. Trong thời kỳ Công ty phải huy động vốn từ ngân hàng và mặt bằng lãi suất thị trường có xu hướng tăng thì gánh nặng nợ sẽ trở nên lớn hơn. Đối với hai năm 2003 và 2004 có thể thấy Công ty không có nợ dài hạn, hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu đã giảm từ 2,36 lần xuống còn 0,75 lần. Tuy nhiên, trong năm 2005, Công ty có một khoản vay nợ dài hạn 50 tỷ đồng.

Biểu đồ 4: Diễn biến lãi suất bình quân liên ngân hàng loại kỳ hạn 6 tháng



Nguồn: - Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam

- Thời điểm thu thập số liệu là các ngày giao dịch cuối cùng của các tháng.

Theo cơ chế truyền dẫn, lãi suất bình quân liên ngân hàng tăng lên báo hiệu mặt bằng lãi suất thị trường sẽ tăng trong thời gian tới. Đây cũng chính là giai đoạn Công ty đang duy trì khoản nợ vay dài hạn và do đó phải chịu mức lãi suất 12%/năm.

5. RỦI RO LUẬT PHÁP

Văn bản pháp lý cao nhất điều chỉnh các hoạt động của ngành xây dựng là Luật Xây dựng, được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 4 thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2003 và Luật Đất đai 2003. Hai hệ thống Luật này là cơ sở pháp lý cao nhất điều chỉnh các hoạt động kinh doanh của Công ty trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản. Tuy nhiên, hệ thống các văn bản dưới Luật còn đang trong giai đoạn hoàn thiện, liên tục thay đổi và không đồng bộ, khả năng áp dụng vào thực tế còn hạn chế và đây là loại rủi ro Công ty phải chú trọng và tìm cách khắc phục.

Ngoài ra, trong từng thời kỳ, các chính sách của Nhà nước và của các địa phương trong lĩnh vực đất đai, bất động sản sẽ còn tiếp tục được hoàn thiện và bổ sung, chỉnh sửa thường xuyên. Điều này có thể gây ảnh hưởng đến nguồn cung ứng các yếu tố đầu vào của Công ty.

6. RỦI RO KHÁC

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lụt, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố...đều gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của Công ty. Bão lớn, hỏa hoạn, động đất có thể gây ảnh hưởng đến các công trình xây dựng như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại (phá huỷ một phần hoặc hoàn toàn)...Để hạn chế tối đa thiệt hại, Công ty đã tham gia vào các hợp đồng bảo hiểm để bảo hiểm cho các tài sản, các công trình xây dựng của Công ty như:

- ❖ Hợp đồng bảo hiểm mọi rủi ro về Xây dựng và Lắp đặt
 - Số: 36-05/HĐKT (AM0041/05DA040)
 - Dự án: Chung cư cao tầng CT1
 - Địa điểm: Khu đô thị mới Mỹ đình - Mỹ Trì - Từ Liêm - Hà Nội
 - Bên nhận bảo hiểm: Công ty Bảo Minh Hà Nội
- ❖ Hợp đồng bảo hiểm mọi rủi ro về Xây dựng và Lắp đặt
 - Số: 37-05/HĐKT (AM 0042/05DA040)
 - Dự án: Chung cư cao tầng CT6
 - Địa điểm: Khu đô thị mới Mỹ đình - Mỹ Trì - Từ Liêm - Hà Nội

- Bên nhận bảo hiểm: Công ty Bảo Minh Hà Nội
- ❖ Hợp đồng bảo hiểm mọi rủi ro về Xây dựng và Lắp đặt
 - Số: 38-05/HĐKT (AM0043/05DA040)
 - Dự án: Chung cư cao tầng CT9
 - Địa điểm: Khu đô thị mới Mỹ đình - Mễ Trì - Từ Liêm - Hà Nội
 - Bên nhận bảo hiểm: Công ty Bảo Minh Hà Nội
- ❖ Hợp đồng bảo hiểm mọi rủi ro về Xây dựng
 - Số: 04/HNO/TSA/3241/0067
 - Dự án: Đầu tư Xây dựng chung cư cao tầng CT4 thuộc dự án khu đô thị mới Mễ Đình - Mễ Trì
 - Bên nhận bảo hiểm: Công ty cổ phần Bảo hiểm Petrolimex (PJICO)
- ❖ Hợp đồng bảo hiểm mọi rủi ro về Xây dựng
 - Số: 04/HNO/TSA/3241/0068
 - Dự án: Đầu tư Xây dựng chung cư cao tầng CT5 thuộc dự án khu đô thị mới Mễ Đình - Mễ Trì
 - Bên nhận bảo hiểm: Công ty cổ phần Bảo hiểm Petrolimex (PJICO)

Hà Nội, ngày 10 tháng 05 năm 2006

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ**

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NGUYỄN THỊ SỰ

NINH MẠNH HỒNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

VŨ HỒNG SỰ

PHAN NGỌC DIỆP

PHỤ LỤC I**Chỉ tiêu tài chính của Công ty đã điều chỉnh**

Công ty đã xác định 2 năm miễn thuế thu nhập doanh nghiệp là 2004 và 2005, do đó trong năm 2005, Công ty xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2003 là 17.749.833.295 đồng. Khi đó, các chỉ tiêu tài chính của Công ty năm 2003 sẽ thay đổi như sau:

Các chỉ tiêu	Năm 2003	Năm 2004	Ghi chú
5. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,91	1,47	
+ Hệ số thanh toán nhanh	0,90	1,44	
6. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,75	0,43	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	3,07	0,75	
7. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	-	70,76	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,364	0,68	
8. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	43,09%	55,49%	
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	52,63%	66,09%	
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	20,91%	37,75%	
+ Tỷ suất Lợi nhuận HĐSXKD/Doanh thu thuần	15,68%	55,48%	