

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



TỔNG CÔNG TY SÔNG ĐÀ – CTCP

(Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0100105870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 13/04/2010 thay đổi lần thứ 07 ngày 22/07/2020)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

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

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 3.8./GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 02 tháng 3 năm 2022)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại các địa điểm sau từ ngày .../.../.....

TỔNG CÔNG TY SÔNG ĐÀ - CTCP

Địa chỉ: Nhà G10, số 493 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Website: www.songda.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 8, Tầng 9, Toà nhà Thaiholdings, số 210 Trần Quang Khải, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 222 00 672 Fax: (84-24) 222 00 669

Website: www.bsc.com.vn

Phụ trách công bố thông tin:

Ông: Vũ Đức Quang

Chức vụ: Giám đốc Ban Tài chính Kế toán Tổng công ty Sông Đà - CTCP

Điện thoại: 0914096466

Handwritten signature



TỔNG CÔNG TY SÔNG ĐÀ – CTCP

(Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0100105870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 13/04/2010 thay đổi lần thứ 07 ngày 22/07/2020)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

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

Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà
Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phần
Giá chào bán	:	Mức giá khởi điểm để bán đấu giá là 101.900 đồng/cổ phần
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán	:	41.745.862 cổ phần
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá	:	417.458.620.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Corner Stone, 16 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: (84-24) 3831 5100

Fax: (84-24) 3831 5090

Website: www.ey.com/vn



TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Trụ sở chính: Tầng 8, Tầng 9, Toà nhà Thaiholdings, số 210 Trần Quang Khải, phường Trảng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 222 00 672 Fax: (84-24) 222 00 669

Website: www.bsc.com.vn



MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	5
1. Cổ đông chào bán cổ phiếu ra công chúng.....	5
2. Tổ chức tư vấn.....	5
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	5
1. Rủi ro kinh tế.....	5
2. Rủi ro luật pháp.....	7
3. Rủi ro đặc thù ngành nghề kinh doanh bất động sản.....	7
4. Rủi ro của đợt chào bán.....	9
5. Rủi ro khác.....	9
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	10
IV. GIỚI THIỆU VỀ CỔ ĐÔNG CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG.....	11
1. Thông tin sơ lược về cổ đông.....	11
2. Mối quan hệ giữa Cổ đông và Công ty đại chúng có cổ phiếu được chào bán.....	11
V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY ĐẠI CHÚNG CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN.....	12
1. Thông tin chung về Công ty đại chúng.....	12
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty đại chúng.....	15
3. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Công ty đại chúng.....	16
4. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Công ty đại chúng.....	22
5. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....	22
6. Hoạt động kinh doanh.....	23
7. Kết quả hoạt động kinh doanh.....	27
8. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	29
9. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Công ty đại chúng.....	30
10. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	31
11. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc, Kế toán trưởng.....	34
12. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của công ty đại chúng có cổ phiếu được chào bán:.....	54
13. Các thông tin, tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán.....	55
VI. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....	57

VII.MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN:	60
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	61
1. Tổ chức thực hiện đấu giá	61
2. Tổ chức tư vấn.....	61
3. Tổ chức kiểm toán	61
IX. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ (NẾU CÓ)	61
X. BÁO CÁO CỦA CÔNG TY ĐẠI CHỨNG CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG TY ĐẠI CHỨNG TRONG BẢN CÁO BẠCH:	61
XI. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHÀO BÁN, TỔ CHỨC TƯ VẤN	62
XII.PHỤ LỤC	63

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

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

1. Cổ đông chào bán cổ phiếu ra công chúng

- Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Tuấn
- Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, Chúng tôi bảo đảm không có thông tin hoặc số liệu sai sót có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ chức tư vấn

- Đại diện được ủy quyền: Ông Phạm Xuân Anh
- Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Theo Giấy ủy quyền số 1145/QĐ-BSC ngày 02/12/2020 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà ra công chúng do Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn số 2311/2016/HĐKT-TVTC/SONG DA – BSC ký giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam với Tổng công ty Sông Đà - CTCP. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổng công ty Sông Đà – CTCP cung cấp.


II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro kinh tế

1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Việt Nam đã chứng kiến mức tăng trưởng GDP trong năm 2021 ước đạt 2,58%, thấp hơn mức 2,91% của năm 2020 và là mức thấp nhất trong vòng 20 năm qua. Dịch COVID-19 diễn biến phức tạp và tình hình dân cách xã hội kéo dài đã ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế, đặc biệt là trong quý III/2021 khi nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,9%, đóng góp 13,97% vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 4,05%, đóng góp 63,80%; khu vực dịch vụ tăng 1,22%, đóng góp 22,23%.

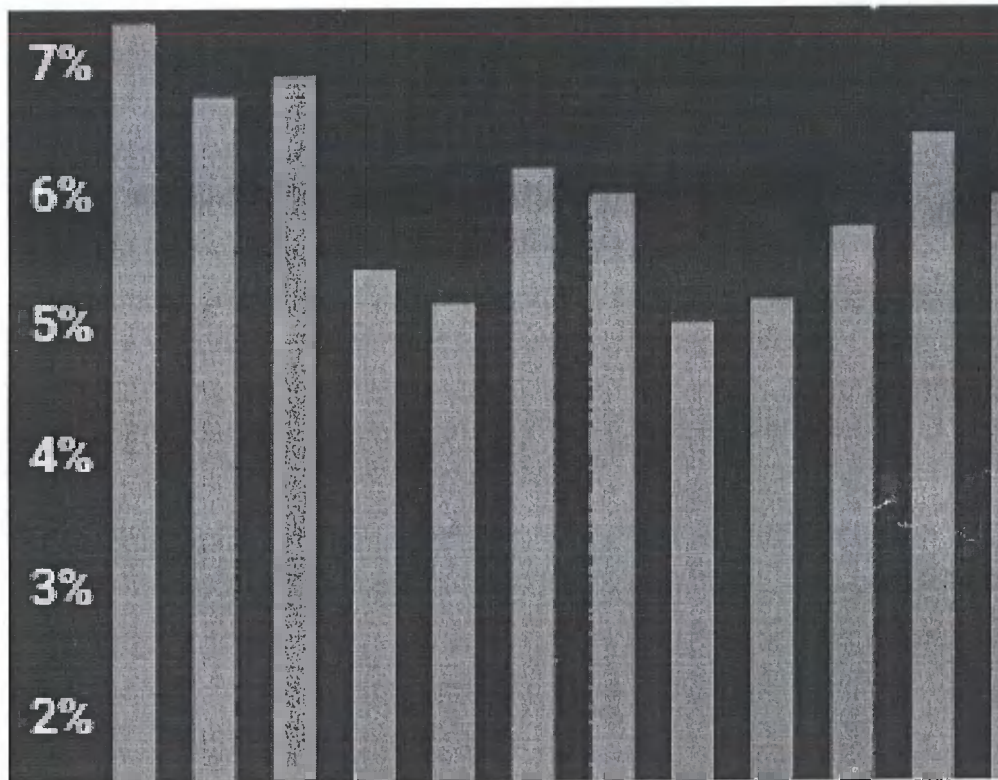
Kỳ vọng dịch bệnh sẽ được kiểm soát tốt trong năm 2022 với việc Việt Nam trở thành một trong các nước có tỷ lệ tiêm chủng cao nhất thế giới, Ngân hàng Thế giới dự báo tăng trưởng GDP của Việt Nam ước đạt 5,5% trong năm 2022. Ngày 11/1/2022, Quốc hội đã đồng ý tăng bội chi ngân sách Nhà nước trong năm 2022 - 2023 để thực hiện gói chính sách tài khóa, tiền tệ quy mô lớn chưa từng có trong lịch sử. Trên cơ sở đó, lĩnh vực dịch vụ của Việt Nam



được kỳ vọng sẽ dần phục hồi nhờ người tiêu dùng và nhà đầu tư lấy lại niềm tin. Các ngành công nghiệp chế biến và chế tạo được kỳ vọng sẽ hưởng lợi nhờ nhu cầu ổn định từ Mỹ, EU và Trung Quốc. Lĩnh vực nông nghiệp dự kiến tiếp tục tăng trưởng bằng mức của giai đoạn 2020-2021, đóng góp nhỏ nhưng ổn định cho tăng trưởng.

Rủi ro trong năm 2022 được dự báo chủ yếu đến từ vấn đề lạm phát, được dự báo sẽ tăng khá cao, lên mức 3,5-3,8%. Lạm phát tăng chủ yếu là do giá cả, lạm phát toàn cầu còn ở mức cao, khả năng đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu vẫn còn diễn ra, kéo theo lạm phát chi phí đẩy (nhập khẩu lạm phát); lạm phát do cầu kéo (cùng với đà phục hồi kinh tế); và độ trễ cũng như việc thực thi chính sách tài khóa, tiền tệ có phần mở rộng, thích ứng.

Tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2011 – 2021



Nguồn: Tổng cục thống kê

1.2. Tình hình lạm phát

Lạm phát tăng có thể ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của SUDICO do chi phí đầu vào tăng cao làm giảm lợi nhuận; đồng thời, người tiêu dùng cũng tiết giảm chi phí, giảm chi tiêu ảnh hưởng đến doanh thu của Công ty. Bên cạnh đó, rủi ro lạm phát còn ảnh hưởng đến mức lãi suất chiết khấu sử dụng vốn, làm giảm giá trị dòng tiền hiện tại. Ngược lại, giảm phát cũng tiềm ẩn rủi ro đối với các doanh nghiệp trong nền kinh tế, đi kèm với sự suy giảm nhu cầu thị trường và đình trệ chi tiêu của toàn bộ nền kinh tế.

1.3. Lãi suất

Trong quá trình sản xuất kinh doanh, tùy vào đặc điểm kinh doanh của mình, mỗi doanh nghiệp có cơ cấu vốn khác nhau. Tuy nhiên, phần lớn các doanh nghiệp trong đó có SUDICO đều sử dụng nguồn vay từ các ngân hàng thương mại nên việc biến động lãi suất ngân hàng sẽ

Handwritten signature

gây nên những rủi ro nhất định cho doanh nghiệp. Trong những năm gần đây, lãi suất cho vay của ngân hàng đã trở nên ổn định, qua đó hỗ trợ tích cực cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung. Đặc biệt trong bối cảnh dịch bệnh tác động sâu rộng đến mọi mặt kinh tế - xã hội, việc Ngân hàng Nhà nước hạ lãi suất điều hành và ban hành các gói tín dụng hỗ trợ là cơ sở giúp hạ lãi suất cho vay, hỗ trợ doanh nghiệp phục hồi sản xuất kinh doanh. Do đó, rủi ro về lãi suất đối với SUDICO hay các doanh nghiệp trong tình hình dịch bệnh hiện tại là không lớn.

2. Rủi ro luật pháp

Rủi ro luật pháp là những rủi ro thay đổi chính sách theo chiều hướng bất lợi cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Rủi ro luật pháp còn là rủi ro phát sinh từ việc không áp dụng kịp thời và phù hợp các văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, vì thế mọi hoạt động của công ty được điều chỉnh bởi hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan.

Việt Nam đang trong quá trình phát triển và hội nhập, vì thế khung pháp luật vẫn đang trong quá trình nỗ lực xây dựng và hoàn thiện. Do hệ thống pháp luật đang trong quá trình hoàn thiện nên sự thay đổi về chính sách luôn có thể xảy ra và có thể tạo điều kiện thuận lợi hoặc có ảnh hưởng không tốt cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

3. Rủi ro đặc thù ngành nghề kinh doanh bất động sản

Là một doanh nghiệp với một trong các hoạt động mũi nhọn là kinh doanh bất động sản nên kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của SUDICO chịu ảnh hưởng từ tình hình thị trường bất động sản tại Việt Nam. Việc xảy ra một trong các sự kiện dưới đây có thể gây ảnh hưởng bất lợi tới việc kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Công ty. Những rủi ro đó bao gồm:

3.1. Rủi ro về khả năng huy động vốn để đầu tư các dự án bất động sản

Công ty dự kiến sẽ cần nguồn tài chính đáng kể để hoàn thành việc xây dựng các dự án bất động sản đang phát triển theo kế hoạch và các dự án tương lai. SUDICO đã, đang, và sẽ tài trợ cho các nhu cầu này thông qua việc kết hợp các nguồn tài chính như: (i) các khoản ứng trước của khách hàng từ việc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai của dự án; (ii) tiền thu từ cho thuê văn phòng, căn hộ; (iii) tiền góp vốn từ các cổ đông hiện hữu và các nhà đầu tư mới (nếu có); (iv) lợi nhuận để lại từ các dự án sau khi hoàn thành; (v) tiền huy động từ thị trường nợ trong nước. Việc Công ty có huy động được từ các nguồn tài chính như dự định hay không có thể ảnh hưởng đến công tác triển khai dự án, kết quả kinh doanh, triển vọng phát triển của Công ty trong các năm tiếp theo. Công ty luôn duy trì việc áp dụng các biện pháp huy động vốn nêu trên một cách linh hoạt và phù hợp nhất với các điều kiện kinh doanh cụ thể tại từng thời điểm để có thể đảm bảo duy trì việc phát triển các dự án một cách liên tục và kịp thời với chi phí vốn hợp lý nhất.

3.2. *Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án*

Một trong những rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản là khả năng thực hiện đúng tiến độ triển khai dự án đã lên kế hoạch và cam kết. Trên thực tế, để dự án hoàn thành và sản phẩm nhà ở của dự án được bàn giao đến người mua đúng thời hạn cần sự phối hợp nhịp nhàng từ tất cả các khâu từ hoàn thành các thủ tục liên quan dự án, đất, đến xây dựng và mở bán dự án. Trong quá trình này có thể gặp nhiều rủi ro ảnh hưởng việc thực hiện dự án như:

- Sự chậm trễ trong việc cấp giấy phép cần thiết để triển khai dự án;
- Rủi ro xây dựng bao gồm: sự chậm trễ trong quá trình xây dựng do các yếu tố ngoài sự kiểm soát của Công ty; chi phí xây dựng vượt quá dự toán; biến động lớn trên thị trường vật liệu xây dựng; các vấn đề không lường trước về chính sách, môi trường; các nhà thầu và bên cung cấp dịch vụ và hàng hoá không thể thực hiện nghĩa vụ hoặc gặp khó khăn tài chính, tranh chấp giữa các bên về hợp đồng xây dựng;
- Khả năng nguồn vốn không được huy động kịp thời; và
- Sự không chắc chắn về nhu cầu thị trường hoặc nhu cầu thị trường giảm sau khi đã tích lũy quỹ đất dưới nhiều hình thức khác nhau, thiết kế và xây dựng do suy thoái kinh tế, sự thay đổi môi trường xung quanh dự án, bao gồm vị trí, tình hình giao thông vận tải hoặc mật độ dân số, hoặc vì lý do khác.

3.3. *Rủi ro cạnh tranh*

Trong những năm gần đây, khi thị trường bất động sản đã khởi sắc trở lại thì hoạt động của các nhà phát triển bất động sản tại Việt Nam cũng trở nên tích cực và sôi nổi hơn. Các công ty bất động sản liên tục mở bán các dự án mới tại nhiều vị trí khác nhau và ở nhiều phân khúc khác nhau để đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng, dẫn đến sự cạnh tranh ngày càng trở nên khốc liệt hơn giữa các công ty trong ngành. Do vậy, để đảm bảo khả năng cạnh tranh trên thị trường bất động sản tại Việt Nam, Công ty đã và đang tập trung nghiên cứu, đánh giá thị trường, từ đó giúp Công ty có những chiến lược phát triển phù hợp để kịp nắm bắt nhu cầu của khách hàng và đưa ra những sản phẩm tốt nhất.

3.4. *Rủi ro liên quan đến tính thanh khoản tài sản*

Tài sản của Công ty là các dự án bất động sản có giá trị lớn, thời gian từ lúc bắt đầu xây dựng đến lúc bàn giao lần đầu thường kéo dài từ 18 đến 24 tháng đối với dự án cao tầng và 10 đến 12 tháng đối với dự án thấp tầng. Do đó, cũng như các doanh nghiệp bất động sản khác, tài sản của Công ty có tính thanh khoản tương đối thấp, làm hạn chế khả năng chuyển đổi tài sản thành tiền mặt trong thời gian ngắn hoặc tài sản.

3.5. *Rủi ro biến động yếu tố đầu vào*

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, các yếu tố đầu vào trọng yếu của Công ty gồm hai nhóm chính: (i) Giai đoạn đầu tư và phát triển dự án: chi phí liên quan đến quỹ đất và các nguyên vật liệu sử dụng để xây dựng các dự án bất động sản và (ii) Giai đoạn vận hành các dự án BDS đã đi vào hoạt động: chi phí dịch vụ mua ngoài (vệ sinh, kỹ thuật, bảo vệ v.v...) và các chi phí tiện ích (điện, nước v.v...). Đây là những yếu tố đầu vào quan

trọng, quyết định hiệu quả đầu tư các dự án bất động sản do Công ty đang phát triển và hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty phụ thuộc nhiều vào sự biến động các chi phí này.

3.6. Rủi ro về cung cầu thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản thường diễn biến tỷ lệ thuận với chu kỳ kinh tế, vì vậy có thể xảy ra rủi ro mất cân bằng cung cầu trong một số phân khúc bất động sản nhà ở khi nền kinh tế đi vào chu kỳ suy thoái. Tuy nhiên, với hệ thống giao thông công cộng ngày càng phát triển, tốc độ đô thị hóa tăng nhanh, cùng với tỷ lệ dân số vàng và thu nhập tăng cao, nhu cầu thực sự về nhà ở có giá hợp lý của tầng lớp trung lưu và đại chúng sẽ vẫn gia tăng.

4. Rủi ro của đợt chào bán

Nửa cuối năm 2020 và năm 2021, chứng kiến sự tăng trưởng mạnh mẽ của thị trường chứng khoán Việt Nam với khối lượng và giá trị giao dịch tăng đột biến lên mức cao kỷ lục. Đợt chào bán cổ phần tại thời điểm thị trường chứng khoán đang có nhiều biến động lớn tiềm ẩn nhiều rủi ro do ảnh hưởng của dịch Covid-19. Tâm lý của Nhà đầu tư cũng như tính hấp dẫn của đợt chào bán sẽ phụ thuộc vào diễn biến giá giao dịch cổ phiếu SJS tại thời điểm tổ chức đấu giá. Vì vậy, những biến động về giá giao dịch của cổ phiếu SJS có thể ảnh hưởng đến kết quả của đợt chào bán. Tuy nhiên, đây là đợt chào bán nhằm chuyển quyền sở hữu cổ phần SJS thuộc sở hữu của Tổng Công ty Sông Đà, vì vậy trong trường hợp đợt chào bán không thành công, hoạt động của SJS vẫn diễn ra liên tục và không bị ảnh hưởng.

5. Rủi ro khác

Rủi ro khác là những rủi ro bất khả kháng không thể lường trước được như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, chiến tranh... nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại đáng kể về tài sản, con người do đó không tránh khỏi ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

(Phần còn lại của trang này được để trống)

III. CÁC KHÁI NIỆM

Bán đấu giá cổ phần	:	Việc bán đấu giá cổ phần SJS ra công chúng cho các nhà đầu tư.
BCTC	:	Báo cáo tài chính
BSC	:	Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam
CBCNV	:	Cán bộ công nhân viên
CTCP	:	Công ty Cổ phần
ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
HDQT	:	Hội đồng quản trị
Nhà đầu tư	:	Tổ chức kinh tế và cá nhân trong và ngoài nước theo quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần.
SJG, Sông Đà, Tổng Công ty	:	Tổng công ty Sông Đà – CTCP
SJS, SUDICO	:	Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà
SXKD	:	Sản xuất kinh doanh
Tổ chức chào bán	:	Tổng công ty Sông Đà – CTCP
TTS	:	Tổng tài sản
UBCKNN	:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VCSH	:	Vốn chủ sở hữu
VND	:	Việt Nam Đồng

(Phần còn lại của trang này được để trống)

IV. GIỚI THIỆU VỀ CỔ ĐÔNG CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

1. Thông tin sơ lược về cổ đông

Tên Công ty đầy đủ	:	Tổng công ty Sông Đà – CTCP
Tên Công ty viết tắt	:	SÔNG ĐÀ
Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài	:	SONG DA CORPORATION JSC
Địa chỉ trụ sở chính	:	Tòa nhà Sông Đà, 493 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân, Hà Nội
Địa chỉ giao dịch	:	Tòa nhà Sông Đà, 493 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân, Hà Nội
Điện thoại	:	(84 –24)3 8541164 – (84 – 24) 3 8541160
Fax	:	(84 –24)3 8541161
Vốn điều lệ	:	4.495.371.120.000 VNĐ
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	:	0100105870 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 13/04/2010, thay đổi lần thứ 07 ngày 22/07/2020
Ngành nghề kinh doanh chính	:	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
Người đại diện theo pháp luật	:	Ông Trần Văn Tuấn Chức vụ: Tổng giám đốc
Người đại diện theo ủy quyền tại Công ty đại chúng	:	Ông Nguyễn Văn Tùng Chức vụ: Thành viên Hội đồng quản trị Ông Trần Anh Đức Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty

2. Mọi quan hệ giữa Cổ đông và Công ty đại chúng có cổ phiếu được chào bán

- (a) Mọi quan hệ giữa Tổng công ty Sông Đà – CTCP với Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà: Tổng công ty Sông Đà - CTCP hiện nay là cổ đông lớn của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà, sở hữu 41.745.862 cổ phiếu phổ thông tự do chuyển nhượng của SJS (chiếm tỷ lệ 36,6521% tổng số cổ phiếu đang lưu hành tương đương tỷ lệ biểu quyết là 36,6521%).
- Mọi quan hệ giữa Tổng công ty Sông Đà – CTCP với cổ đông sáng lập của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà: Không có
 - Mọi quan hệ giữa Tổng công ty Sông Đà – CTCP với cổ đông lớn của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà: Không có
 - Mọi quan hệ giữa Tổng công ty Sông Đà – CTCP với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm



soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà và người có liên quan của những đối tượng này:

- Ông Nguyễn Văn Tùng – Thành viên HĐQT của SUDICO: Là đại diện phần vốn góp của Tổng công ty Sông Đà – CTCP tại SUDICO. Số lượng cổ phiếu SJS nắm giữ đại diện cho Tổng công ty Sông Đà là: 24.000.000 cổ phiếu;
- Ông Trần Anh Đức – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của SUDICO: Là đại diện phần vốn góp của Tổng công ty Sông Đà – CTCP tại SUDICO. Số lượng cổ phiếu SJS nắm giữ đại diện cho Tổng Công ty Sông Đà là: 17.745.862 cổ phiếu.
- Ông Nguyễn Minh Sơn - Trưởng Ban kiểm soát SUDICO: Là do Tổng công ty Sông Đà - CTCP giới thiệu để Đại hội đồng cổ đông SUDICO bầu vào thành viên Ban kiểm soát SUDICO và thành viên Ban kiểm soát SUDICO bầu làm Trưởng Ban kiểm soát Công ty.
- Ông Bùi Đình Đông - Thành viên Ban kiểm soát SUDICO: Là do Tổng công ty Sông Đà - CTCP giới thiệu để Đại hội đồng cổ đông SUDICO bầu vào thành viên Ban kiểm soát SUDICO.

- (b) Thông tin về tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của Tổng công ty Sông Đà và những người có liên quan của Tổng Công ty Sông Đà tại CTCP Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà: SJG và người có liên quan của SJG tại SJS sở hữu 41.745.862 cổ phiếu phổ thông được phép chuyển nhượng của SJS (chiếm tỷ lệ 36,6521% tổng số cổ phiếu đang lưu hành tương đương tỷ lệ biểu quyết là 36,6521%) (Thông tin chi tiết về số lượng cổ phần SJG và người có liên quan của SJG tại SJS sở hữu như được nêu tại phần Mối quan hệ giữa Tổng công ty Sông Đà – CTCP với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà.

Dự kiến sau đợt chào bán, số lượng cổ phần SJS mà SJG và người có liên quan của SJG tại SJS sở hữu là 0 cổ phần.

- (c) Thông tin về hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết chưa thực hiện của SJG, người có liên quan của SJG, người đại diện theo ủy quyền của SJG và người có liên quan của họ với SJS:

Tại ngày 31/12/2021, SJS có khoản phải thu SJG liên quan đến Hợp đồng số 01/2015/HĐ-CNCP ngày 26/8/2015 về việc nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần Xi măng Hạ Long với giá trị 67.070.600.000 đồng.

V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY ĐẠI CHÚNG CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN

1. Thông tin chung về Công ty đại chúng

1.1. Thông tin chung

Tên Công ty đầy đủ : Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà

Tên Công ty viết tắt : SUDICO

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài : SONG DA URBAN & INDUSTRIAL ZONE INVESTMENT DEVELOPMENT JSC

Địa chỉ trụ sở chính : Tòa nhà SUDICO, Đường Mễ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Địa chỉ giao dịch : Tòa nhà SUDICO, Đường Mễ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại : 024 3768 5592

Fax : 024 3768 5592

Vốn điều lệ : 1.148.555.400.000 VNĐ

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : 0101399461 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/08/2003 và thay đổi lần thứ 10 ngày 20/11/2018.

Mã cổ phiếu : SJS, được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM (HOSE)

Ngành nghề kinh doanh chính : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; 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

Người đại diện theo pháp luật : Trần Anh Đức - Tổng giám đốc

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Các mốc lịch sử phát triển của SJS như sau:

2001	Thành lập Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà, thành viên của Tổng Công ty Sông Đà
2003	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà được thành lập theo quyết định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty Đầu tư phát triển đô thị & Khu công nghiệp Sông Đà doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Sông Đà thành công ty cổ phần.
2004	Công ty hoàn thành vượt kế hoạch một số chỉ tiêu. 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 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”.
2005	Dự án khu đô thị Mỹ Đình Mễ Trì tiếp tục thi công và đã hoàn thành; 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;

2006	Niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh
2007	Hoàn thành 02 đợt tăng vốn điều lệ từ 50 tỷ đồng lên 200 tỷ đồng vào tháng 1/2007 và tiếp tục tăng lên 400 tỷ đồng vào tháng 8/2007
2008	Bắt đầu triển khai Dự án Khu đô thị Nam An Khánh
2009	Hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 400 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng vào tháng 12/2009 Nhận Cúp vàng “Doanh nhân tiêu biểu Việt Nam” và Cúp vàng Lãnh đạo xuất sắc” Nhận giải thưởng Sao Vàng Đất Việt với thương hiệu Top 100 thương hiệu xuất sắc nhất Việt Nam năm 2009 và giải thưởng Top 20 thương hiệu chứng khoán uy tín năm 2009.
2018	Hoàn thành tăng vốn điều lệ từ 1.000 tỷ đồng lên 1.148.555.400.000 đồng vào tháng 5/2018.

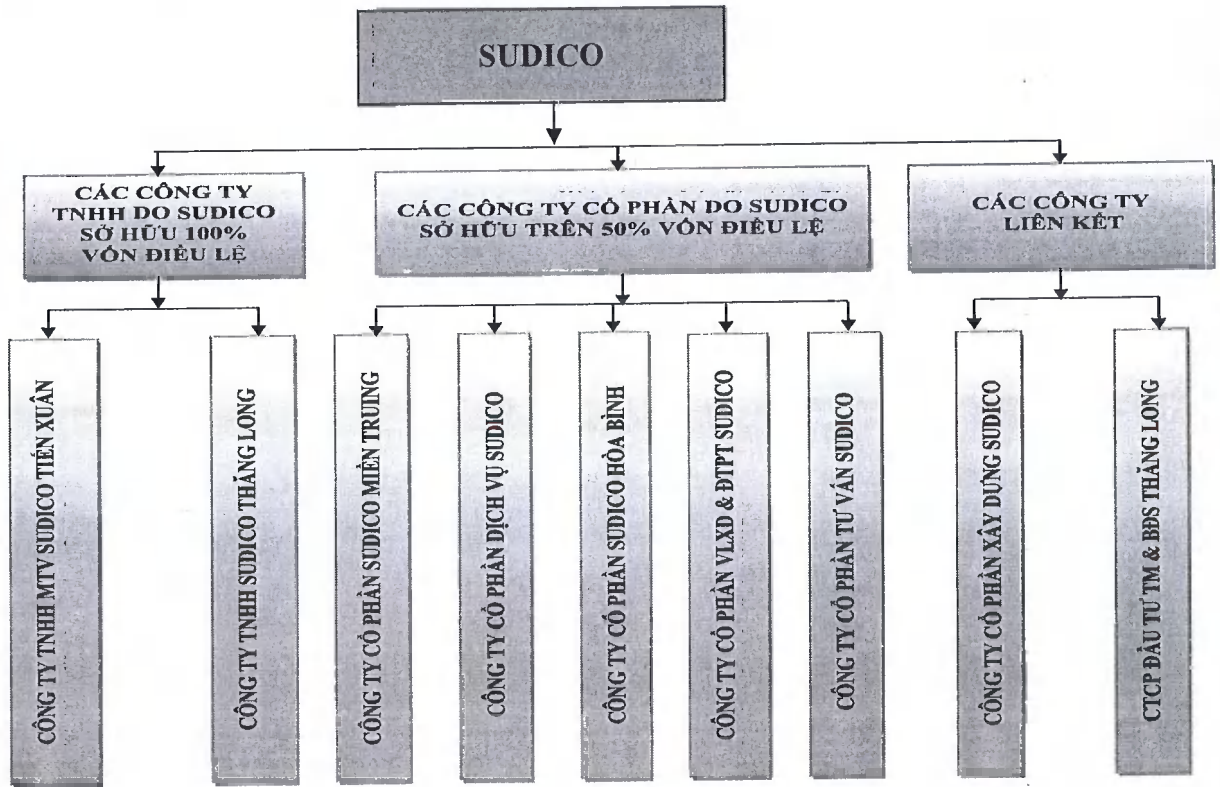
1.3. Danh sách cổ đông lớn

Danh sách cổ đông lớn của SJS tại thời điểm chốt danh sách cổ đông gần nhất là ngày 25/03/2021 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam lập theo Văn bản số V400/2021-SJS/VSD-ĐK ngày 29/03/2021 như sau:

TT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tổng Công ty Sông Đà - CTCP	41.745.862	36,6521%
2	Ông Đỗ Văn Bình	8.970.000	7,8755%

(Phần còn lại của trang này được để trống)

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty đại chúng



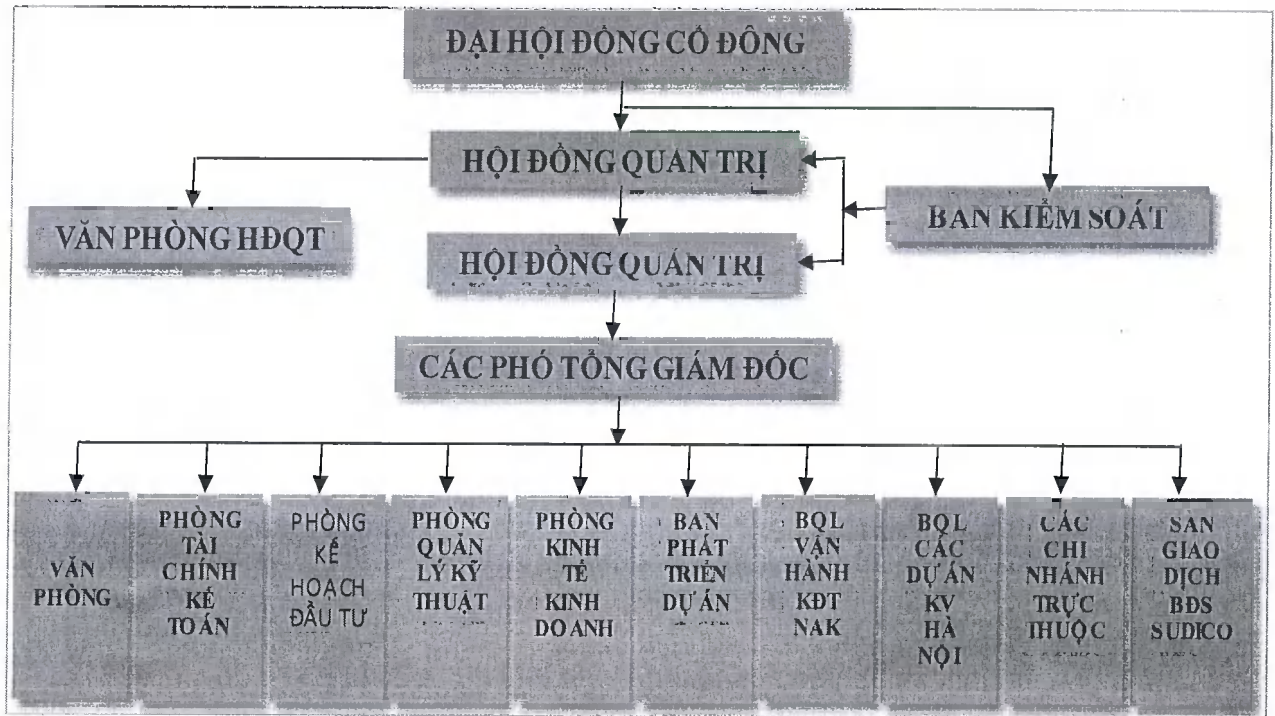
Thông tin về các công ty thuộc hệ thống của SUDICO tại ngày lập Bản cáo bạch này như sau:

- Các Công ty TNHH do SUDICO sở hữu 100% vốn điều lệ: 02 Công ty (Thông tin về các Công ty này được nêu tại Điểm 4 Mục V)
- Các Công ty cổ phần do SUDICO sở hữu trên 50% vốn điều lệ: 05 Công ty (Thông tin về các Công ty này được nêu tại Điểm 4 Mục V)
- Các Công ty liên kết: 02 Công ty

TT	Tên công ty	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết của SJS
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	0900227349	Đầu tư, xây dựng	30%	30%
2	CTCP Xây dựng Sudico	0104351524	Đầu tư, xây dựng kinh doanh nhà ở, Khu đô thị và Khu công nghiệp	26%	33,3%

[Handwritten signature]

3. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Công ty đại chúng



Nguồn: Sudico

(a) Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn tháng, kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Đại hội đồng cổ đông có nhiệm vụ thông qua các báo cáo của HĐQT về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, quyết định các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đầu tư, tiến hành thảo luận thông qua, bổ sung sửa đổi Điều lệ Công ty, thông qua các chiến lược phát triển, bầu, bãi nhiệm HĐQT, Ban Kiểm soát, và quyết định bộ máy tổ chức của Công ty và trách nhiệm khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

(b) Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị là năm (05) người. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của Công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục.

Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ, các quy chế nội bộ của Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông quy định.

Handwritten signature

Hội đồng quản trị đương nhiệm:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Đỗ Văn Bình	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Văn Tùng	Thành viên HĐQT
3	Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên HĐQT
4	Ông Trần Anh Đức	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
5	Ông Nguyễn Hải Dương	Thành viên HĐQT

(c) **Ban kiểm soát:**

Do Đại hội đồng cổ đông bầu ra để kiểm soát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh, quản trị, điều hành của công ty và đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh một cách khách quan nhằm bảo đảm lợi ích cho các cổ đông. Hiện tại, Ban kiểm soát gồm 03 thành viên, nhiệm kỳ của ban kiểm soát không quá 05 năm. Thành viên Ban kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Cơ cấu ban kiểm soát đương nhiệm:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng BKS
2	Ông Bùi Đình Đông	Thành viên BKS
3	Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên BKS

(d) **Ban Tổng Giám đốc công ty:**

Do HĐQT bổ nhiệm hoặc thuê để quản lý và điều hành các hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty. Hiện tại Công ty có một Tổng giám đốc và 06 Phó Tổng giám đốc đương nhiệm. Trách nhiệm chính của Ban Tổng Giám đốc là:

- Thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và ĐHCĐ;
- Quyết định tất cả các vấn đề không cần phải có Nghị quyết của Hội đồng quản trị;
- Quyết định số lượng người lao động, mức lương, trợ cấp, lợi ích, bổ nhiệm, miễn nhiệm và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ;
- Trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh hàng năm và thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua.

Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng hiện tại gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc
2	Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc

STT	Họ và tên	Chức vụ
4	Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc
5	Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc
6	Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc
7	Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc
8	Ông Trần Việt Dũng	Kế toán trưởng

(e) **Các phòng ban chức năng:**

Các Phòng ban chức năng gồm có các Trưởng, Phó trưởng phòng trực tiếp điều hành hoạt động của phòng và dưới sự chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc.

Các phòng ban chức năng của SUDICO bao gồm:

- **Văn phòng Công ty:**

Văn phòng Công ty có chức năng tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc về công tác tổ chức hành chính, công tác pháp chế và quản trị rủi ro trong các lĩnh vực sau:

- Công tác xây dựng kế hoạch sắp xếp, đổi mới tổ chức và phát triển nguồn nhân lực;
- Công tác tổ chức, công tác nhân sự;
- Công tác chế độ chính sách đối với người lao động;
- Công tác đào tạo, tuyển dụng và sử dụng nguồn nhân lực;
- Công tác thanh tra, kiểm tra nội bộ;
- Công tác truyền thông, công tác công nghệ thông tin;
- Công tác hành chính, văn thư lưu trữ, quản trị văn phòng.
- Công tác tư vấn pháp luật;
- Công tác đàm phán, thẩm định pháp lý các dự án, tài liệu hợp đồng, quy chế quy định, văn bản, dự án của Công ty;
- Công tác kiểm tra, kiểm soát việc chấp hành các quy định của Pháp luật và quy định của công ty; giải quyết khiếu nại, tố cáo, giải quyết tranh chấp;
- Công tác cập nhật, xây dựng, phổ biến giáo dục pháp luật.

- **Phòng Tài chính - Kế toán:**

Phòng Tài chính Kế toán là phòng chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT, Tổng giám đốc về công tác tài chính kế toán trong các lĩnh vực sau:

- Tổ chức hoạch định, phân tích và kiểm soát tài chính của Công ty.
- Tổ chức, quản lý, sử dụng có hiệu quả các nguồn tài chính của Công ty trong hoạt động sản xuất kinh doanh, trong đó bao gồm phần vốn góp của Công ty tại các Doanh nghiệp khác

- Tổ chức bộ máy kế toán thu nhận, xử lý và tổng kết kịp thời, chính xác các nghiệp vụ tài chính kế toán liên quan của Công ty.
- Thực hiện và chấp hành đầy đủ các chế độ, quy định của Pháp luật trong việc quản lý vốn, tài sản của Công ty.
- Báo cáo việc quản lý và sử dụng tài chính trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo quy định.
- Công tác Tài chính - Kế toán và Kiểm tra, Kiểm soát tình hình của Công ty

- **Phòng Kế hoạch - Đầu tư**

Phòng Kinh tế - Kinh doanh có chức năng tham mưu, giúp cho Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc Công ty trong các lĩnh vực sau:

- Công tác xây dựng chiến lược phát triển của Công ty trung và dài hạn;
- Công tác xây dựng và theo dõi, giám sát thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh;
- Công tác xúc tiến, chuẩn bị đầu tư các dự án mới;
- Công tác hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý của các dự án;
- Công tác đánh giá, giám sát đầu tư các dự án;
- Công tác theo dõi, giám sát dự án đầu tư tại các doanh nghiệp có vốn góp

- **Phòng Quản lý - Kỹ thuật**

Phòng quản lý kỹ thuật là phòng chức năng tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc về công tác quản lý kỹ thuật tại Công ty, các đơn vị phụ thuộc và các công ty con trong các lĩnh vực sau:

- Công tác quản lý khảo sát xây dựng.
- Công tác quản lý quy hoạch.
- Công tác quản lý thiết kế.
- Công tác quản lý thi công.
- Công tác quản lý bảo trì.
- Công tác quản lý cơ giới.
- Công tác sáng kiến cải tiến, ứng dụng công nghệ vật liệu mới, ứng dụng hệ thống quản lý chất lượng.

- **Phòng Kinh tế - Kinh doanh**

Là Phòng có chức năng tham mưu, giúp cho Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc Công ty trong các lĩnh vực sau:

- Công tác thẩm định tổng dự toán, dự toán;
- Công tác đấu thầu;
- Công tác hợp đồng kinh tế;
- Công tác thanh quyết toán;

- Công tác nghiên cứu thị trường, marketing;
- Công tác xây dựng phương án kinh doanh;
- Công tác kinh doanh bán hàng;
- Công tác thu hồi công nợ;
- Công tác chăm sóc khách hàng, dịch vụ đô thị

- **Ban Phát triển Dự án**

Ban Phát triển Dự án có chức năng khảo sát, tìm kiếm cơ hội; tham mưu cho Ban Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị Công ty các công việc liên quan đến phát triển dự án mới của SUDICO tại các địa phương trong cả nước, bao gồm các nhiệm vụ chính sau:

- Lập Kế hoạch nghiên cứu phát triển dự án mới;
- Khảo sát, thu thập, cập nhật thông tin, tài liệu, số liệu;
- Nghiên cứu, phân tích tổng hợp đánh giá tính khả thi của các dự án; lập báo cáo cơ hội đầu tư;
- Tìm kiếm đối tác có nhu cầu M&A hoặc hợp tác đầu tư;
- Làm việc với chính quyền địa phương, đơn vị, đối tác và các bộ phận liên quan để giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình phát triển dự án mới và triển khai dự án;
- Thực hiện các công việc khác theo sự phân công của Lãnh đạo Công ty

- **Ban Quản lý Vận hành Khu đô thị Nam An Khánh**

Ban Quản lý Vận hành Khu đô thị Nam An Khánh có chức năng sau:

- Tham mưu giúp việc cho Tổng Giám đốc trong việc quản lý, vận hành dự án khu đô thị Nam An Khánh.
- Quản lý, vận hành hệ thống cơ sở hạ tầng chung của toàn dự án; cân đối và phân bổ chi phí quản lý vận hành chung cho các Chủ đầu tư thứ cấp và các tiểu khu thấp tầng/tòa nhà cao tầng.
- Điều phối hoạt động quản lý vận hành khu đô thị giữa các Chủ đầu tư thứ cấp và giữa các tiểu khu thấp tầng/tòa nhà cao tầng trong toàn dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh.
- Xây dựng bộ máy quản lý vận hành cho các tiểu khu thấp tầng/tòa nhà cao tầng do SUDICO làm Chủ đầu tư; thực hiện công tác chuẩn bị quản lý vận hành các tiểu khu thấp tầng/tòa nhà cao tầng trong giai đoạn chưa thành lập được Ban quản lý vận hành.

- **Ban quản lý các dự án khu vực Hà Nội**

Ban quản lý các dự án khu vực Hà Nội có chức năng thay mặt trực tiếp quản lý đầu tư xây dựng các dự án đầu tư thuộc khu vực Hà Nội do Công ty làm chủ đầu tư và một số dự án khác được Công ty giao nhiệm vụ và thực hiện đúng theo quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng theo pháp luật, cụ thể như sau:

- 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.

- **Sàn Giao dịch Bất động sản SUDICO**

Sàn Giao dịch Bất động sản SUDICO có chức năng đại diện cho Công ty tổ chức thực hiện các hoạt động kinh doanh, các loại hình dịch vụ bất động sản, các chương trình và hoạt động quảng cáo, chăm sóc khách hàng, dịch vụ sau bán hàng, dịch vụ đô thị; tham mưu giúp việc cho Ban lãnh đạo SUDICO trong lĩnh vực xây dựng chiến lược, kế hoạch kinh doanh phù hợp với quy định của luật pháp và yêu cầu nhận ủy thác của Công ty cũng như các đối tác kinh doanh bất động sản, dịch vụ đô thị và công việc liên quan.

- **Các chi nhánh trực thuộc:**

Chi nhánh An Khánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội
Chi nhánh Quảng Ninh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	Số 801, Đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Hồng Hải, TP.Hạ Long, Quảng Ninh

Các chi nhánh trực thuộc là các đơn vị thực hiện chức năng của Ban quản lý dự án theo quy định của pháp luật xây dựng, là đầu mối thay mặt Công ty trực tiếp quản lý đầu tư xây dựng các dự án do Công ty làm chủ đầu tư theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước và quy định của Công ty trong việc quản lý các dự án đầu tư xây dựng; Thực hiện nhiệm vụ do Công ty giao và quyền hạn do Công ty ủy quyền, chịu trách nhiệm trước Công ty và Pháp luật theo nhiệm vụ được giao, cụ thể như sau:

- Tổ chức thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng trong quy hoạch của Dự án;
- Phối hợp các phòng ban Công ty trong công tác chuẩn bị đầu tư hạ tầng kỹ thuật, dự án công trình kiến trúc;
- Triển khai công tác thực hiện đầu tư dự án phát triển hạ tầng;
- Tổ chức giám sát, quản lý chất lượng, tiến độ thi công xây lắp các công trình và hạng mục công trình xây dựng;
- Nhận và sử dụng có hiệu quả vốn, tài sản do Công ty giao để thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Chi nhánh;

- Thực hiện các công tác khác theo ủy quyền hoặc phân cấp cụ thể Công ty

4. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Công ty đại chúng

- Công ty mẹ: Không có
- Công ty con: 07 công ty, cụ thể như sau:

TT	Tên công ty	Giấy CN ĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết của SJS
1	Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân	5400259849	Đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, KĐT và KCN	100%	100%
2	Công ty TNHH SUDICO Thăng Long	0500579226	Đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, KĐT và KCN	99,97%	99,97%
3	CTCP Dịch vụ SUDICO	0102343655	Cung cấp dịch vụ quản lý đô thị	51%	51%
4	CTCP Vật liệu Xây dựng & Đầu tư Phát triển SUDICO	0104342128	Sản xuất gạch nhẹ không nung	51%	71%
5	CTCP SUDICO Miền Trung (*)	0401373834	Đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, KĐT và KCN	100%	100%
6	CTCP SUDICO Hòa Bình	5400352196	Đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở, KĐT và KCN	65%	65%
7	CTCP Tư vấn SUDICO	0103019194	Tư vấn thiết kế kỹ thuật	57,84%	57,84%

Ghi chú: (*) Công ty Cổ phần SUDICO Miền Trung đang trong quá trình giải thể theo Quyết định số 131/QĐ-CT-HĐQT ngày 20 tháng 11 năm 2012.

5. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty đại chúng theo quy định pháp luật: 50%.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty đại chúng theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: Không có
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty đại chúng hiện tại: 1,13% theo thông tin công bố trên trang điện tử của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tính đến ngày 27/01/2022).



6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính

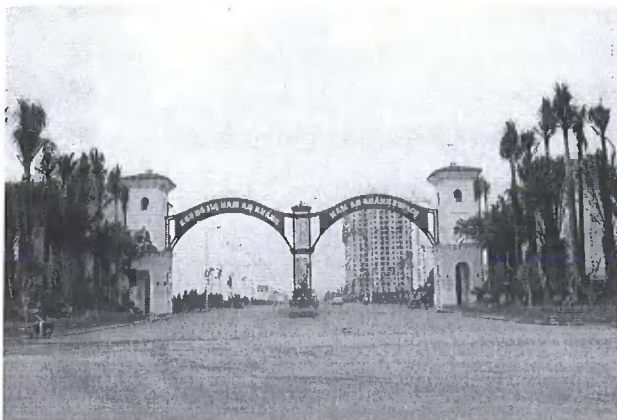
Hoạt động kinh doanh chính của SUDICO là kinh doanh, khai thác các dịch vụ về nhà ở và khu đô thị. Sản phẩm Công ty cung cấp cho khách hàng là những căn hộ, biệt thự cao cấp nằm trong tổng thể kiến trúc được quy hoạch hiện đại và đồng bộ. Trước khi thực hiện các dự án đầu tư, Công ty tiến hành tìm hiểu 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.

Các Dự án của SUDICO hiện tại chủ yếu tập trung tại các thành phố thuộc khu vực phía Bắc. Thông tin chi tiết về các Dự án đang triển khai của SUDICO được nêu tại Mục 6.2.

6.2. Các Dự án đang triển khai

(a) Tại Dự án khu đô thị mới Nam An Khánh:

- Đối với Hạ tầng kỹ thuật dự án: Tại khu vực 1 - giai đoạn II (Vista lago): thi công hoàn chỉnh Hạ tầng kỹ thuật, Cổng vào khu, cây xanh cảnh quan, hệ thống dịch vụ viễn thông .. hoàn thiện đầy đủ các tiện ích để đón cư dân về sinh sống; tại khu vực 2 – giai đoạn II và giai đoạn I: tiếp tục triển khai thi công để cơ bản hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật: điện chiếu sáng, cấp nước... đáp ứng nhu cầu sử dụng của khách hàng và các chủ đầu tư thứ cấp.
- Hạ tầng xã hội: chuẩn bị thủ tục pháp lý để đầu tư các khu công cộng dịch vụ 1+6+7+9; hoàn thành đầu tư công trình cảnh quan bán hàng tại khu vực CCDV2, HH5.
- Công trình kiến trúc: Tập trung nguồn lực đẩy nhanh công tác đầu tư tại các phân khu trong dự án: Khu Vista Lago đã hoàn thành thi công và bàn giao toàn bộ nhà cho khách hàng; Thi công phần thân Khu nhà ở giai đoạn 1 để bàn giao cho khách hàng; Hoàn thành thi công cọc, móng và triển khai thi công phần thân khu vực 2 - giai đoạn II (Casa Mila) để tạo tiền đề cho việc mở bán Casa Mila vào năm 2021.

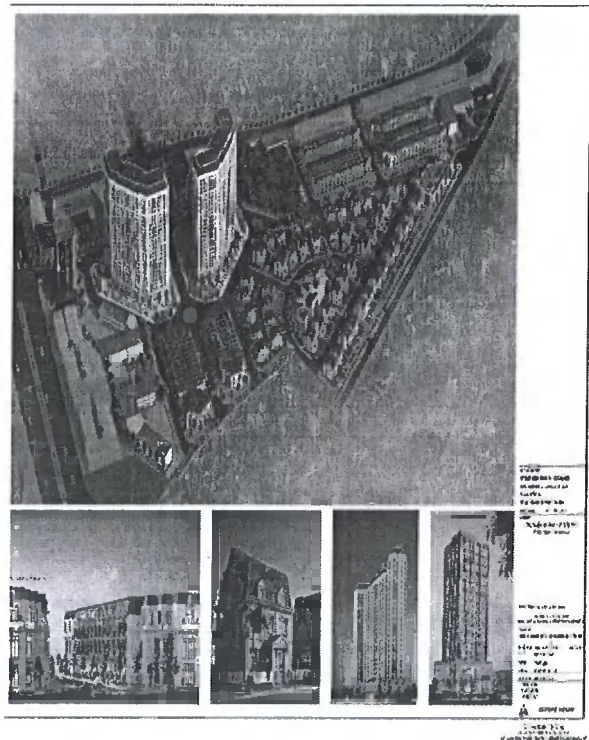
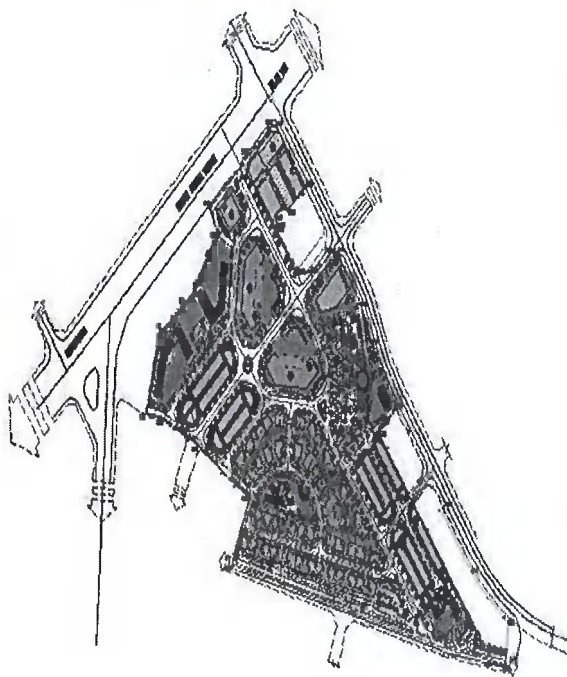


(Một số hình ảnh của dự án Nam An Khánh)

(b) Dự án Khu nhà ở Văn La:

Handwritten signature

Đã tích cực làm việc với các Sở ban ngành thành phố Hà Nội xin điều chỉnh chủ trương dự án; triển khai thiết kế kỹ thuật CT2B/CT3B.



(Một số hình ảnh của dự án Văn La)

(c) **Dự án khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng:**

Tiếp tục thực hiện kinh doanh khai thác tại dự án. Làm việc với UBND Tỉnh để triển khai đầu tư giai đoạn 2 của Dự án.

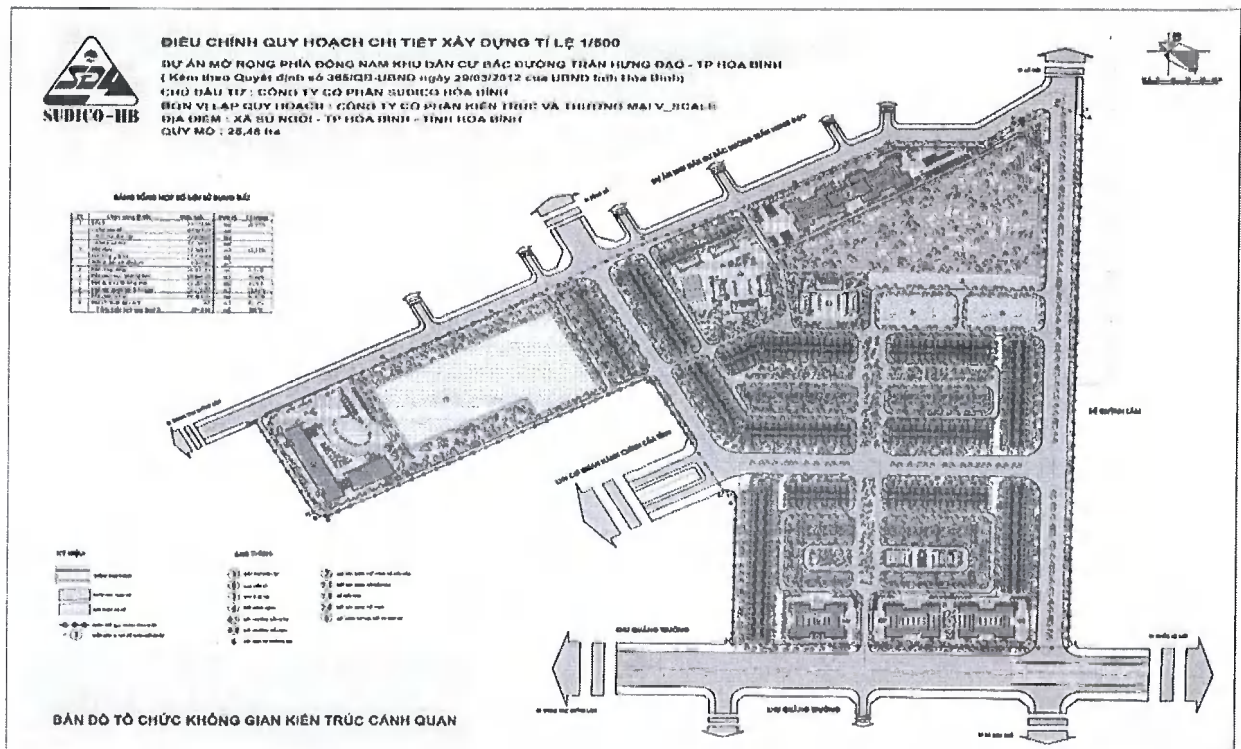
[Handwritten signature] *[Handwritten initials]*



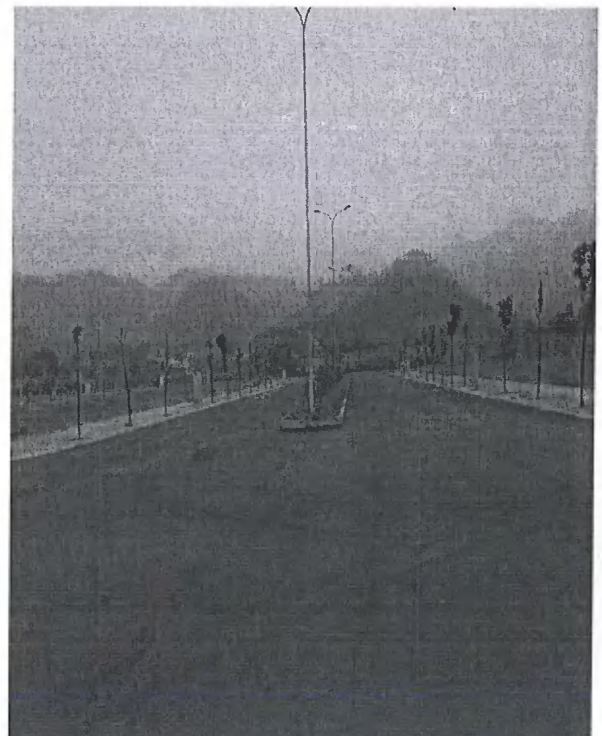
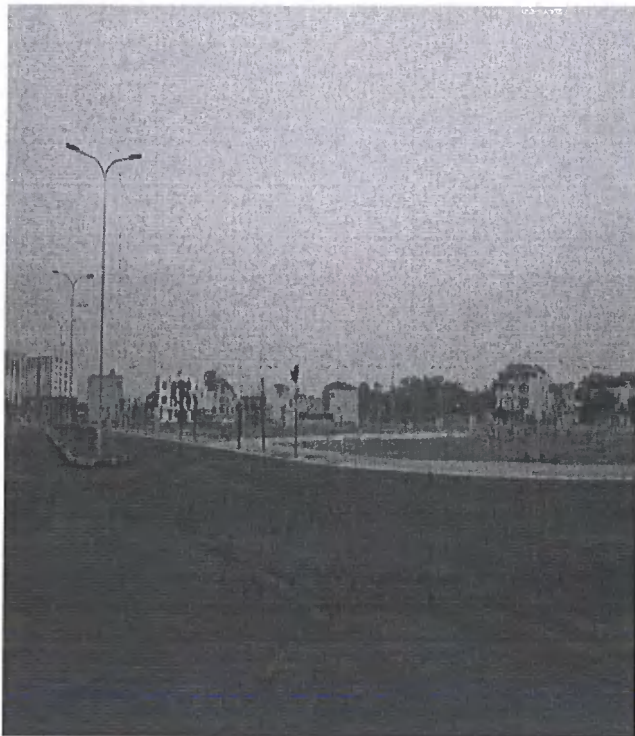
(Một số hình ảnh Khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng)

(d) Dự án phần mở rộng phía Đông nam khu dân cư Trần Hưng Đạo thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình

Hoàn thành nộp tiền sử dụng đất giai đoạn II, hoàn thành thi công các gói thầu giai đoạn II, cơ bản hoàn thành thi công các gói thầu Hạ tầng kỹ thuật giai đoạn III bao gồm: hệ thống giao thông, cấp điện, thoát nước... kinh doanh huy động giai đoạn III.



Handwritten signature or initials in blue ink.



(Một số hình ảnh và Bản đồ quy hoạch của dự án)

(e) Dự án Khu dân cư Thịnh Lang - Hòa Bình:

Hoàn thành báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án, thi công rà phá bom mìn, xin cấp giấy phép xây dựng dự án; hoàn thành thẩm định, phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán xây dựng phần Hạ tầng kỹ thuật dự án, triển khai công tác giải phóng mặt bằng của dự án.

(f) **Các dự án khác:**

Bám sát thành phố Hà Nội để giải trình, xúc tiến công tác quy hoạch tại Dự án Khu đô thị Tiên Xuân; xin chủ trương điều chỉnh quy hoạch dự án Hòa Hải - Đà Nẵng.

Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2020 của Sudico và Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020 đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 thông qua của Sudico.

6.3. Tình hình hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2019		Thực hiện 2020		Thực hiện 2021	
		Hợp nhất	Công ty Mẹ	Hợp nhất	Công ty Mẹ	Hợp nhất	Công ty Mẹ
1	Tổng giá SXKD	852	746	1.394	1.236	774	480
2	Tổng giá trị đầu tư	450	352	880	757	157	115
3	Doanh thu thuần	695,96	592,08	1.135,9	850,46	746,65	360,79
4	Lợi nhuận trước thuế	139,88	138,75	112,28	74,11	88,16	38,11

Nguồn: SJS cung cấp và Báo cáo tài chính Quý 4/2021 của SJS

7. Kết quả hoạt động kinh doanh

7.1. Kết quả kinh doanh hợp nhất:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm	Lũy kế 12 tháng năm 2021
Tổng giá trị tài sản	6.652,90	7.047,54	5,93%	6.937,50
Doanh thu thuần	695,96	1.135,90	63,21%	746,65
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	140,966	348,86	141,27%	99,04
Lợi nhuận/lỗ khác	-1,09	-236,58	21.406,36%	-3,81
Lợi nhuận trước thuế	139,88	112,28	-19,73%	88,16
Lợi nhuận sau thuế	107,23	41,94	-60,89%	63,40
Tỷ lệ cổ tức (*)	10%	3%	-70%	N/A

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 và 2020 được kiểm toán của SJS và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2021 của SJS

(*) Ghi chú:

- Tỷ lệ trả cổ tức năm 2019 và 2020 nêu trên là tỷ lệ trả cổ tức đã được ĐHĐCĐ thường

niên năm 2020 và 2021 thông qua. Tuy nhiên, do chưa thu xếp được nguồn vốn nên Công ty chưa thực hiện chốt Danh sách cổ đông để chi trả cổ tức.

- Ngoài cổ tức năm 2019 và 2020, do chưa thu xếp được nguồn vốn nên đến thời điểm hiện tại SUDICO cũng chưa thực hiện chi trả cổ tức của năm 2016, 2017 và 2018 theo phương án chia cổ tức đã được ĐHĐCĐ thông qua. Trong đó, danh sách cổ đông được quyền nhận cổ tức năm 2016 và 2017 đã được chốt tại lần lượt tại ngày 29/12/2017 (đối với cổ tức năm 2016) và tại ngày 24/05/2019 (đối với cổ tức năm 2017) sẽ được Công ty thực hiện chi trả dự kiến vào ngày 30/12/2022 căn cứ theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 47/NQ-CT-HĐQT ngày 29/11/2021.

Do SJS chưa thực hiện chốt Danh sách cổ đông được quyền nhận cổ tức các năm 2018, 2019 và 2020 nên quyền nhận cổ tức các năm 2018, 2019 và 2020 tương ứng với số lượng cổ phiếu do Tổng Công ty Sông Đà – CTCP đang sở hữu sẽ phụ thuộc vào thời điểm chuyển nhượng cổ phần của Tổng Công ty Sông Đà – CTCP. Trường hợp Tổng Công ty Sông Đà – CTCP hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần trước thời điểm SJS thực hiện chốt Danh sách cổ đông có quyền nhận cổ tức năm 2018, 2019 và 2020, Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phiếu SJS sẽ có quyền nhận cổ tức. Trường hợp SJS thực hiện chốt Danh sách cổ đông trước thời điểm Tổng Công ty Sông Đà – CTCP hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần SJS, Tổng Công ty Sông Đà vẫn sẽ có quyền nhận cổ tức các năm 2018, 2019 và 2020.

- Giá trị cổ tức phải thanh toán hiện đang được SUDICO hạch toán tại Khoản mục Phải trả khác là 474,95 tỷ đồng (theo số liệu tại Báo cáo tài chính Quý 4/2021).

7.2. Kết quả kinh doanh công ty mẹ

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng giảm	Lũy kế 12 tháng năm 2021
Tổng giá trị tài sản	7.071,29	7.254,58	0,69%	7.306,61
Doanh thu thuần	592,08	850,465	-57,58%	360,79
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	138,911	292,205	-88,80%	34,47
Lợi nhuận khác	-0,16	-218,09	-101,67%	3,64
Lợi nhuận trước thuế	138,75	74,11	-50,91%	38,11
Lợi nhuận sau thuế	111,61	15,34	83,90%	29,60
Tỷ lệ cổ tức	10%	3%	-70%	N/A

Nguồn: Báo cáo tài chính riêng lẻ năm 2019 và 2020 được kiểm toán của SJS và Báo cáo tài chính riêng lẻ Quý 4/2021 của SJS

- Các chỉ tiêu khác: Không có
- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập: Không có

8. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

8.1. Báo cáo tài chính hợp nhất:

Các chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: <i>Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</i>	1,09	1,02	1,22
Hệ số thanh toán nhanh: <i>(Tài sản ngắn hạn-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn</i>	0,15	0,17	0,19
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,66	0,69	0,69
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,98	2,27	2,19
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay tổng tài sản <i>Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân</i>	0,11	0,17	0,11
Vòng quay vốn lưu động <i>Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân</i>	0,17	0,26	0,17
Vòng quay hàng tồn kho <i>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân</i>	0,14	0,19	0,15
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): <i>Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần</i>	0,15	0,04	0,08
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): <i>Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân</i>	0,05	0,02	0,03
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): <i>Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân</i>	0,02	0,01	0,01
Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS) (đồng)	845	268	428

Nguồn: BSC tổng hợp từ các báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 và 2020 được kiểm toán của SJS và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2021 của SJS

8.2. Báo cáo tài chính công ty mẹ:

Các chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: <i>Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</i>	1,05	0,97	1,18

Các chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Hệ số thanh toán nhanh: <i>(Tài sản ngắn hạn-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn</i>	0,14	0,15	0,16
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,69	0,71	0,71
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,20	2,45	2,49
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay tổng tài sản <i>Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân</i>	0,09	0,12	0,05
Vòng quay vốn lưu động <i>Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân</i>	0,15	0,21	0,09
Vòng quay hàng tồn kho <i>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân</i>	0,13	0,15	0,08
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS): <i>Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần</i>	0,19	0,02	0,08
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): <i>Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân</i>	0,05	0,01	0,01
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA): <i>Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân</i>	0,02	0,00	0,00
Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS) (đồng)	980	135	260

Nguồn: BSC tổng hợp từ các báo cáo tài chính riêng lẻ năm 2019 và 2020 được kiểm toán của SJS và Báo cáo tài chính riêng lẻ Quý 4/2021 của SJS

9. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Công ty đại chúng

9.1. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2019

- **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng năm 2019 (phát hành ngày 28/03/2020):** Theo ý kiến của chúng tôi (Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam), báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.
- **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 (phát**

hành ngày 28/03/2020): Theo ý kiến của chúng tôi (Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam), báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

9.2. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính năm 2020

- **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng năm 2020 (phát hành ngày 31/03/2021):** Theo ý kiến của chúng tôi (Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam), báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng
- **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 (phát hành ngày 31/03/2021):** Theo ý kiến của chúng tôi (Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam), báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

10. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

10.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức hợp nhất

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Năm 2022	
		Kế hoạch	% tăng/giảm so với năm trước
Doanh thu thuần (tỷ đồng)	746,65	951	27,37%
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	63,40	150	136,61%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	8,49%	15,77%	85,77%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	2,93%	N/A	N/A
Tỷ lệ cổ tức	N/A	8% - 10%	N/A

Ghi chú: Số liệu thực hiện năm 2021 và Tỷ lệ tăng giảm so với năm trước được tính toán dựa trên số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2021 của SUDICO.

10.2. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của Công ty mẹ:

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Năm 2022	
		Kế hoạch	% tăng/giảm so với năm trước
Doanh thu thuần (tỷ đồng)	360,79	797	120,90%
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	29,60	130	339,24%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	8,20%	16,31%	96,26%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	1,41%	N/A	N/A
Tỷ lệ cổ tức	N/A	8% - 10%	N/A

Ghi chú: Số liệu thực hiện năm 2021 và Tỷ lệ tăng giảm so với năm trước được tính toán dựa trên số liệu Báo cáo tài chính công ty mẹ Quý 4/2021 của SUDICO.

10.3. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch và căn cứ để đạt kế hoạch

- (a) **Cấp có thẩm quyền thông qua:** Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2022 nêu trên được HĐQT của SUDICO thông qua theo Nghị quyết số 02/NQ-CT-HĐQT ngày 17/01/2022. Do SUDICO chưa tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 nên kế hoạch kinh doanh năm 2022 nêu trên hiện chưa được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua.
- (b) **Căn cứ để đạt kế hoạch:** Để đạt được kết quả kinh doanh trên, Ban lãnh đạo Công ty đã đưa ra các nhóm giải pháp thực hiện sau:
- Giải pháp để phòng chống Covid:
 - Nghiêm túc thực hiện triệt để theo sự chỉ đạo của Chính phủ và các cơ quan chức năng trong công tác phòng chống, phát hiện và điều trị dịch bệnh.
 - Thực hiện và giám sát công tác vệ sinh nơi làm việc từ các phòng ban Công ty tới các đơn vị trực thuộc. Thường xuyên kiểm tra công tác công tác vệ sinh tại các công trình đang thi công.
 - Tăng cường công tác cập nhật thông tin, kiểm soát dịch bệnh. Tập trung mọi nguồn lực của Công ty để triển khai công tác đầu tư, kinh doanh đảm bảo đáp ứng được các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm.
 - Tìm kiếm cơ hội đầu tư để phát triển dự án mới:
 - Làm việc với các cơ quan nhà nước để nắm bắt được hiện trạng, tiềm năng phát triển của các địa phương Khu vực phía Bắc. Chủ động tìm kiếm và tài trợ quy hoạch.



- Tìm kiếm nghiên cứu cơ hội đầu tư các dự án của các đối tác để M&A hoặc hợp tác đầu tư.
- Tập trung phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao đáp ứng mục tiêu chiến lược kinh doanh trong giai đoạn mới:
 - Đào tạo nhân sự theo định hướng phát triển của Công ty; gắn kết chiến lược kinh doanh và phát triển doanh nghiệp theo từng thời kỳ để quy hoạch nguồn nhân lực tại các phòng ban cho phù hợp; xây dựng kế hoạch bồi dưỡng, tuyển dụng nhân lực chất lượng cao.
 - Tiếp tục công tác sắp xếp, tái cấu trúc doanh nghiệp; chủ động kiểm tra, giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh, quản lý, điều hành doanh nghiệp, kịp thời phát hiện, ngăn ngừa và hạn chế, khắc phục các sai sót.
 - Tiếp tục hoàn thiện các quy định, quy chế nội bộ làm cơ sở giám sát và đánh giá kết quả hoàn thành nhiệm vụ chuyên môn của các tập thể và cá nhân; phát triển các năng lực mới theo yêu cầu của chiến lược kinh doanh.
- Tập trung ưu tiên đầu tư có trọng điểm, tổ chức giám sát và quản lý thực hiện đầu tư hiệu quả và phù hợp với quy định của Pháp luật.
 - Tập trung và ưu tiên vốn để đẩy nhanh tiến độ đầu tư các hạng mục hạ tầng kỹ thuật; các công trình kiến trúc tại dự án trọng điểm Nam An Khánh; Dự án Văn La; dự án Ngọc Vũng.
 - Nâng cao chất lượng công tác lập, thẩm định phê duyệt dự án đầu tư, hồ sơ thiết kế dự toán, công tác lựa chọn nhà thầu, ký kết hợp đồng kinh tế.
 - Lựa chọn các đơn vị thi công, thiết kế, tư vấn giám sát có kinh nghiệm, năng lực và thương hiệu trên thị trường nhằm nâng cao giá trị và chất lượng sản phẩm.
- Bám sát thị trường, xây dựng chiến lược quảng bá, tiếp thị sản phẩm, phát triển thương hiệu nhằm đạt lợi nhuận kinh doanh cao nhất
 - Tiếp tục đẩy mạnh công tác truyền thông, cải thiện hình ảnh dự án, hình ảnh Sudico để tạo dựng niềm tin đối với khách hàng.
 - Triển khai kinh doanh tại dự án Nam An Khánh, Văn La và tiếp tục ký hợp đồng cho thuê dài hạn kios tầng 1 khu Mỹ Đình – Mỹ Trì theo kế hoạch, đảm bảo dòng tiền cho công tác đầu tư.
 - Bám sát thị trường để xây dựng và hoàn thiện chiến lược kinh doanh hợp lý; tiếp tục đưa ra các giải pháp và biện pháp quyết liệt trong công tác thu vốn, đảm bảo hoàn thành chỉ tiêu tài chính năm 2022.
- Xây dựng kế hoạch vốn đáp ứng kịp thời mục tiêu đẩy nhanh tiến độ đầu tư các dự án trọng điểm
 - Tiếp tục làm việc với các Tổ chức tài chính, tín dụng để huy động vốn cho các dự án mới triển khai.



- Tiếp tục thoái vốn đầu tư tại các Công ty có phần vốn góp nhưng hoạt động không hiệu quả đảm bảo kế hoạch đề ra.
- Tập trung thực hiện thu vốn đối với các khách hàng theo hợp đồng đã ký. Tính toán, cân đối và huy động vốn để đảm bảo tiến độ đầu tư các dự án trọng điểm: Nam An Khánh, đảm bảo trả nợ đúng hạn các tổ chức tín dụng. Sử dụng và điều tiết hiệu quả dòng tiền.

10.4. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức


Trên cơ sở thông tin thu thập được và phân tích thực trạng hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hiện nay của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà, kết hợp với phân tích ngành, Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam cho rằng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022 là có thể đạt được nếu không chịu sự ảnh hưởng của các sự kiện bất khả kháng có thể xảy ra.

BSC lưu ý rằng các nhận xét trên được đưa ra dưới góc độ của một tổ chức tư vấn dựa trên cơ sở thông tin thu thập được có chọn lọc và cân nhắc một cách khách quan. Tuy nhiên những nhận xét trên không bao hàm ý bảo đảm giá chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu dự báo. BSC khuyến cáo các nhà đầu tư nên tham khảo Bản cáo bạch này trước khi quyết định đầu tư.

11. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc, Kế toán trưởng

11.1. Thành viên Hội đồng quản trị

<p>Ông Đỗ Văn Bình Chủ tịch HĐQT</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Năm sinh: 1960 - Quốc tịch: Việt Nam - Trình độ học vấn: Cử nhân ngân hàng - Kinh nghiệm làm việc: <ul style="list-style-type: none"> • Từ 06/2021 đến nay: Chủ tịch HĐQT SUDICO • Từ 9/2009 đến nay : Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Tài chính và Xây dựng Đại Dương. • Từ 4/2007 đến nay: Tổng giám đốc Công ty CP Thủy điện Sông Bạc • Từ 7/2018 đến nay: Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân. • Từ 6/2020 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long. • Từ 07/2012 đến 06/2021: Phó chủ tịch HĐQT SUDICO • Từ 04/2012 đến 07/2012: Thành viên HĐQT
---	--



	<p>SUDICO.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Từ 03/2007 đến 09/2008: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đại Dương. • Từ 1997 đến 02/2007: Giám đốc Công ty XNK tổng hợp và chuyên giao công nghệ Việt Nam VINAGIMEX. • Từ 1993 đến 1997: Giám đốc điều hành Công ty XNK tổng hợp GLEXIMCO tại Hà Nội. • Từ 1990 đến 1993: Cán bộ Công ty Cơ khí Thủy sản Trung ương • Từ 1979 đến 1990: Cán bộ ngân hàng tỉnh Hà Bắc <p>- Chức vụ nắm giữ tại SUDICO: Chủ tịch HĐQT</p> <p>- Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Tài chính và Xây dựng Đại Dương. • Tổng giám đốc Công ty CP Thủy điện Sông Bạc • Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân. • Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long <p>- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại SUDICO của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ông Đỗ Văn Bình sở hữu 8.970.000 cổ phần, tương đương 7,8755% vốn điều lệ của SUDICO <p>Người có liên quan của Ông Đỗ Văn Bình: sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO</p> <p>- Lợi ích liên quan đối với SUDICO:</p> <p>Thu nhập năm 2020 tại SUDICO: 795.660.000 đồng.</p> <p>Lợi ích khác: Không có</p> <p>- Các khoản nợ đối với SUDICO: Không</p>
<p>Ông Nguyễn Văn Tùng Thành viên HĐQT</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Năm sinh: 1962 - Quốc tịch: Việt Nam - Trình độ học vấn: Kỹ sư xây dựng mỏ, Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

- Kinh nghiệm làm việc:

- Từ 06/2021 đến nay: Thành viên HĐQT Tổng công ty Sông Đà – CTCP; thành viên HĐQT CTCP ĐTPPT Đô thị và KCN Sông Đà.
- Từ 05/2019 đến 05/2021: Thành viên HĐQT Tổng công ty Sông Đà – CTCP, Chủ tịch HĐQT CTCP ĐTPPT Đô thị và KCN Sông Đà;
- Từ 2018 đến 04/2019: Thành viên HĐQT Tổng công ty Sông Đà – CTCP;
- Từ 09/2017 đến 12/2017: Ủy viên BTV, Thành viên HĐQT, Phó Tổng giám đốc TCT Sông Đà; thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sông Đà 6, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thủy điện Nậm Chiến.
- Từ 05/2017 đến 09/2017: Ủy viên BTV, Phó Tổng giám đốc TCT Sông Đà, thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sông Đà 6, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần thủy điện Nậm Chiến
- Từ 02/2016 đến 04/2017: Ủy viên BTV, Phó Tổng giám đốc TCT Sông Đà, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sông Đà 6, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần thủy điện Nậm Chiến.
- Từ 04/2015 đến 01/2016: Ủy viên BTV, Phó Tổng giám đốc TCT Sông Đà, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sông Đà 6; Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư- Phát triển Sông Đà
- Từ 11/2014 đến 03/2015: Ủy viên BTV, Phó Tổng giám đốc TCT Sông Đà, Bí thư Đảng ủy, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sông Đà 6, Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư- Phát triển Sông Đà
- Từ 08/2014 đến 10/2014: Ủy viên BCH Đảng bộ Tổng công ty Sông Đà; Bí thư Đảng ủy, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sông Đà 6, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư- Phát triển Sông Đà, Tổng công ty Sông Đà.
- Từ 05/2012 đến 07/2014: Bí thư Đảng Ủy, Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Sông Đà 6, Tổng công ty Sông Đà;
- Từ 12/2011 đến 04/2012: Bí thư Đảng Ủy, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Sông Đà 6, Tập đoàn Sông Đà;

	<ul style="list-style-type: none"> • Từ 11/2005 đến 11/2011: Phó Bí thư Đảng ủy, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Sông Đà 6, Tập đoàn Sông Đà; • Từ 02/2004 đến 10/2005: Phó Giám đốc Ban điều hành dự án thủy điện Sơn La, Tổng Công ty Sông Đà; • Từ 05/2003 đến 01/2004: Phó Giám đốc Công ty xây dựng Sông Đà 6, Tổng công ty Sông Đà; • Từ 10/2001 đến 04/2003: Trưởng phòng Kinh tế- Kế hoạch Ban điều hành dự án thủy điện Tuyên Quang, Tổng Công ty Sông Đà; • Từ 01/2001 đến 09/2001: Phó giám đốc Chi nhánh Công ty xây dựng Sông Đà 6 tại Thừa Thiên Huế, Tổng Công ty Sông Đà; • Từ 09/1996 đến 12/2000: Trưởng phòng Kinh tế - Kế hoạch - Kỹ thuật Công ty xây dựng Sông Đà 6, Tổng công ty Sông Đà • Từ 08/1985 đến 08/1996: Cán bộ kỹ thuật, Đội trưởng sản xuất, Ban Kinh tế - Kế hoạch Xí nghiệp Hàm 2 và Chi nhánh tại Sông Hình- Công ty Xây dựng công trình Ngầm, Tổng Công ty Sông Đà <ul style="list-style-type: none"> - Chức vụ nắm giữ tại SUDICO: Thành viên HĐQT - Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên HĐQT Tổng công ty Sông Đà -CTCP - Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại SUDICO của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ: <ul style="list-style-type: none"> • Ông Nguyễn Văn Tùng sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO <p>Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần</p> <p>Người đại diện theo ủy quyền của Tổng Công ty Sông Đà -CTCP sở hữu: 24.000.000 cổ phần tương ứng 20,896% vốn điều lệ.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Người có liên quan của Ông Nguyễn Văn Tùng: Sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO <ul style="list-style-type: none"> - Lợi ích liên quan đối với SUDICO: Thu nhập năm 2020 tại SUDICO: 901.520.000 đồng.
--	--

	<p>Lợi ích khác: Không có</p> <ul style="list-style-type: none"> - Các khoản nợ đối với SUDICO: Không
<p>Ông Nguyễn Phú Cường Thành viên HĐQT không điều hành</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Năm sinh: 1968 - Quốc tịch: Việt Nam - Trình độ học vấn: Thạc sỹ kinh tế Quốc tế - Kinh nghiệm làm việc: <ul style="list-style-type: none"> • Từ 01/2012 đến Nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần ĐPTT Đô thị và KCN Sông Đà. • Từ 01/2007 đến Nay: Thành viên HĐQT Công ty XNK Thủy sản Hà Nội. • Từ 2001 đến 2006: Trưởng phòng Kinh doanh tổng hợp Công ty XNK Thủy Sản Hà Nội. • Từ 1998 đến 2001: Phó Phòng Kinh doanh tổng hợp Công ty XNK Thủy sản Hà Nội. • Từ 1990 đến 1998: Cán bộ phòng Kinh doanh Tổng hợp Công ty XNK Thủy Sản Hà Nội. - Chức vụ nắm giữ tại SUDICO: Thành viên HĐQT - Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần XNK Thủy sản Hà Nội. - Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại SUDICO của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ: <ul style="list-style-type: none"> • Ông Nguyễn Phú Cường sở hữu 690.000 cổ phần, tương đương 0,6% vốn điều lệ của SUDICO • Người có liên quan của Ông Nguyễn Phú Cường: sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO - Lợi ích liên quan đối với SUDICO: Thu nhập năm 2020 tại SUDICO: 588.600.000 đồng Lợi ích khác: Không có - Các khoản nợ đối với SUDICO: Không
<p>Ông Trần Anh Đức Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Năm sinh: 1975 - Quốc tịch: Việt Nam - Trình độ học vấn: Kỹ sư xây dựng, Cử nhân Ngoại ngữ,

Thạc Sĩ Quản trị kinh doanh

- Kinh nghiệm làm việc:
 - Từ 02/2016 đến Nay: Thành viên HĐQT, Kiểm Tổng giám đốc Công ty CP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
 - Từ 04/2017 đến Nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Sông Đà 5
 - Từ 07/2012 đến 01/2016: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
 - Từ 07/2010 đến 06/2012: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội.
 - Từ 05/2009 đến 06/2010: Phó Chánh văn phòng Tập Đoàn, Trợ lý TGD kiêm PGĐ BQL dự án vốn vay ADB Sông Đà.
 - Từ 09/2008 đến 04/2009: Ủy viên HĐQT, Phó TGD Công ty cổ phần Sông Đà 1.
 - Từ 03/2006 đến 08/2008: Phó Trưởng phòng Quản lý kỹ thuật, Phó Chánh văn phòng, được Tổng công ty Sông Đà cử tham gia học ngoại ngữ và học Thạc sỹ Quản trị kinh doanh (MBA) tại Vương quốc Anh.
 - Từ 06/2002 đến 02/2006: Phó Trưởng phòng QLKT, Trợ lý Tổng giám đốc, kiêm Phó Bí thư ĐTN TCT Sông Đà.
 - Từ 03/2002 đến 05/2002: Phó Giám đốc Trung tâm tư vấn xây dựng 2, Bí thư ĐTN Công ty Tư vấn Xây dựng Sông Đà.
 - Từ 11/2001 đến 02/2002: Tổ trưởng tổ kết cấu, chủ nhiệm dự án, Bí thư ĐTN Công ty Tư vấn Xây dựng Sông Đà.
 - Từ 09/1998 đến 10/2001: Cán bộ kỹ thuật, chủ nhiệm dự án, Bí thư ĐTN Công ty Tư vấn Xây dựng Sông Đà.
 - Từ 09/1997 đến 08/1998: Cán bộ quản lý kỹ thuật Công ty Tư vấn khảo sát thiết kế - Tổng công ty Sông Đà.
- Chức vụ nắm giữ tại SUDICO: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng

	<p>quản trị Công ty CP Sông Đà 5</p> <ul style="list-style-type: none"> - Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại SUDICO của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ: <ul style="list-style-type: none"> • Ông Trần Anh Đức sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO <p>Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần</p> <p>Người đại diện theo ủy quyền của Tổng công ty Sông Đà – CTCP sở hữu: 17.745.862 cổ phần.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Người có liên quan của Ông Trần Anh Đức: sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO <ul style="list-style-type: none"> - Lợi ích liên quan đối với SUDICO: <p>Thu nhập năm 2020 tại SUDICO: 751.140.000 đồng</p> <p>Lợi ích khác: Không có</p> - Các khoản nợ đối với SUDICO: Không
<p>Nguyễn Hải Dương Thành viên HĐQT</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Năm sinh: 1980 - Quốc tịch: Việt Nam - Trình độ học vấn: Thạc sỹ Tài chính – Ngân hàng - Kinh nghiệm làm việc: <ul style="list-style-type: none"> • Từ tháng 06/2020 đến nay : Thành viên HĐQT Công ty CP ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà • Từ tháng 04/2021 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần dược phẩm trung ương Vidipha. • Từ 03/2016 đến 4/2019: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần SAM Holdings. • Từ 9/2014 đến 05/2021: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc gia • Từ 8/2011 đến 8/2012: Phó TGD Công ty Chứng khoán Đại Dương. • Từ 4/2010 đến 8/2011: Giám đốc Phân tích Công ty Chứng khoán Sài gòn Hà Nội. • Từ 8/2007 đến 4/2010: Phó Trưởng phòng Phân tích Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt. • Từ 8/2006 đến 8/2007: Cán bộ Ngân hàng Đầu tư và

	<p>phát triển Việt Nam.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Từ 5/2004 đến 8/2006: Cán bộ Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam. - Chức vụ nắm giữ tại SUDICO: Thành viên HĐQT - Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dược phẩm Trung ương Vidipha. - Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại SUDICO của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ: <ul style="list-style-type: none"> • Ông Nguyễn Hải Dương sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO • Người có liên quan của Ông Nguyễn Hải Dương: sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO - Lợi ích liên quan đối với SUDICO: Thu nhập năm 2020 tại SUDICO: 295.200.000 đồng Lợi ích khác: Không có - Các khoản nợ đối với SUDICO: Không
--	---

11.2. Ban kiểm soát

<p>Ông Nguyễn Minh Sơn Trưởng Ban kiểm soát</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Năm sinh: 1975. - Quốc tịch: Việt Nam - Trình độ học vấn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh, Cử nhân kinh tế. - Kinh nghiệm làm việc: <ul style="list-style-type: none"> • Từ 04/2016 đến Nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần ĐTPĐ Đô thị và KCN Sông Đà. • Từ 11/2015 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư VINARE. • Từ 12/2014 đến nay: Kiểm soát viên Công ty TNHH SUDICO Thăng Long. • Từ 03/2015 đến nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Dịch vụ SUDICO. • Từ 04/2016 đến nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tư vấn SUDICO. • Từ 7/2020 đến nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty
--	---

	<p>Cổ phần SUDICO Hòa Bình.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Từ 12/2013 đến 04/2016: Phó Kế toán trưởng Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà. • Từ 12/2007 đến 12/2013: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sông Đà - Nha Trang. • Từ 06/2006 đến 12/2007: Phó Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sông Đà 6. • Từ 07/2005 đến 06/2006: Phó Kế toán trưởng Công ty Kiểm Truờng Ban TCKT Xí nghiệp Sông Đà 608 - Công ty Cổ phần Sông Đà 6. • Từ 04/2004 đến 07/2005: Được Công ty cử đi học nâng cao nghiệp vụ chuyên môn tại Học viện Tài chính. • Từ 09/2003 đến 04/2004: Phó Kế toán trưởng Công ty Kiểm Truờng ban TCKT Xí nghiệp Sông Đà 603 - Công ty Sông Đà 6. • Từ 03/2003 đến 09/2003: Kế toán tổng hợp Công ty Sông Đà 6. • Từ 05/2002 đến 03/2003: Trưởng ban TCKT Xí nghiệp Sông Đà 603 - Công ty Sông Đà 6. • Từ 10/2000 đến 05/2002: Kế toán trưởng Chi nhánh Công ty Sông Đà 6 tại Quảng Ngãi. • Từ 6/2000 đến 10/2000: Kế toán trưởng Chi nhánh Công ty Sông Đà 6 tại Thừa Thiên Huế, Kiểm Kế toán trưởng Chi nhánh Công ty Sông Đà 6 tại Đông Hà - Quảng Trị. • Từ 03/2000 đến 10/2000: Phó Kế toán trưởng Chi nhánh Công ty Sông Đà 6 tại Đông Hà - Quảng Trị • Từ 03/1998 đến 03/2000: Kế toán tổng hợp Công ty Xây dựng Sông Đà 6. <p>- Chức vụ nắm giữ tại SUDICO: Trưởng Ban Kiểm soát</p> <p>- Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư VINARE. • Kiểm soát viên Công ty TNHH SUDICO Thăng Long. • Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Dịch vụ SUDICO.
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Tư vấn SUDICO. • Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình. <p>- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại SUDICO của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ông Nguyễn Minh Sơn sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO • Người có liên quan của Ông Nguyễn Minh Sơn: sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO <p>- Lợi ích liên quan đối với SUDICO: Thu nhập năm 2020 tại SUDICO: 466.880.000 đồng</p> <p>- Các khoản nợ đối với SUDICO: Không</p>
<p>Ông Bùi Đình Đông Thành viên Ban kiểm soát</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Năm sinh: 1962 - Quốc tịch: Việt Nam - Trình độ học vấn: Cử nhân kinh tế - Kinh nghiệm làm việc: <ul style="list-style-type: none"> • Từ 06/2016 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát SUDICO • Từ 06/2021 đến nay: Giám đốc Ban Kiểm toán Nội bộ Tổng công ty Sông Đà - CTCP • Từ 26/4/2017 đến nay: Thành viên HĐQT Sông Đà 3 (SD3) • Từ 27/4/2017 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát CTCP Đầu tư xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (SDU). • Từ 2015 đến 06/2021: Giám đốc Ban kiểm soát nội bộ Tổng Công ty Sông Đà - CTCP. • Từ 01/2006 đến 2015: Thành viên HĐQT, kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Sông Đà 6. • Từ 11/2003 đến 12/2005: Trưởng Phòng Kinh tế - Kế hoạch Công ty Cổ phần Sông Đà 6. • Từ 03/2003 đến 10/2003: Trợ lý Giám đốc Công ty Xây dựng Sông Đà 6. • Từ 10/2001 đến 03/2003: Kế toán trưởng Công ty



	<p>Xây dựng Sông Đà 6.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Từ 01/1996 đến 09/2001: Phó Kế toán trưởng Công ty Xây dựng Sông Đà 6. • Từ 04/1993 đến 12/2005: Kế toán trưởng Chi nhánh Công ty Công trình ngầm tại Phú Yên. • Từ 12/1991 đến 04/1993: Kế toán trưởng Xí nghiệp vận tải Công ty Sông Đà 2. • Từ 01/1990 đến 11/1991: Phó phòng Tài chính - Kế toán Công ty Xây lắp năng Lượng - Tổng công ty Sông Đà. • Từ 09/1987 đến 01/1990: Nhân viên Phòng Tài chính - Kế toán Tổng công ty Sông Đà. • Từ 03/1984 đến 09/1987: Cán bộ công tác Tài chính - Kế toán Xí nghiệp Xây dựng Công nghiệp 2. <ul style="list-style-type: none"> - Chức vụ nắm giữ tại SUDICO: Thành viên Ban kiểm soát - Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác: Giám đốc Ban Kiểm toán Nội bộ Tổng công ty Sông Đà – CTCP; Thành viên HĐQT Sông Đà 3 (SD3); Thành viên BKS CTCP Đầu tư xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (SDU). - Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại SUDICO của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ: <ul style="list-style-type: none"> • Ông Bùi Đình Đông sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO • Người có liên quan của Ông Bùi Đình Đông: sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO - Lợi ích liên quan đối với SUDICO: Thu nhập năm 2020 tại SUDICO: 79.000.000 đồng - Các khoản nợ đối với SUDICO: Không
<p>Ông Nguyễn Ngọc Thắng Thành viên Ban kiểm soát</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Năm sinh: 1972 - Quốc tịch: Việt Nam - Trình độ học vấn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh - Kinh nghiệm làm việc: <ul style="list-style-type: none"> • Từ 2014 đến nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP khai thác và chế biến khoáng sản Sông Đà;

	<p>Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Carat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Từ 2013 đến nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Sudico • Từ 2010 đến nay: Giám đốc tài chính Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Tài chính và Xây dựng Đại Dương • Từ 2001 đến 2009: Kế toán Trưởng tại Công ty Xây lắp và Vật tư xây dựng 8 • Từ 1995 đến 2000: Kế toán Trưởng tại Nhà máy Pha lê Việt Tiệp • Từ 1990 đến 1994: Học Đại học tài chính, kế toán <p>- Chức vụ nắm giữ tại SUDICO: Thành viên Ban kiểm soát</p> <p>- Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Giám đốc tài chính Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Tài chính và Xây dựng Đại Dương. • Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP khai thác và chế biến khoáng sản Sông Đà; Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Carat. <p>- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại SUDICO của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ông Nguyễn Ngọc Thắng sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO • Người có liên quan của Ông Nguyễn Ngọc Thắng: sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO <p>- Lợi ích liên quan đối với SUDICO:</p> <p>Thu nhập năm 2020 tại SUDICO: 79.000.000 đồng</p> <p>- Các khoản nợ đối với SUDICO: Không</p>
--	--

11.3. Thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Trần Anh Đức Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	(Đã nêu ở mục Hội đồng quản trị)
Ông Bùi Khắc Viện Phó Tổng Giám đốc	<ul style="list-style-type: none"> - Năm sinh: 1964 - Quốc tịch: Việt Nam

	<ul style="list-style-type: none"> - Trình độ học vấn: Kỹ sư xây dựng - Kinh nghiệm làm việc: <ul style="list-style-type: none"> • Từ 08/2010 đến Nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà. • Từ 01/2018 đến Nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tư vấn SUDICO. • Từ 05/2009 đến 07/2010: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV SUDICO An Khánh. • Từ 11/2007 đến 04/2009: Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân. • Từ 02/2004 đến 10/2007: Trưởng phòng, Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà. • Từ 02/2001 đến 02/2004: Chuyên viên Vụ Kế hoạch - Thống kê - Bộ xây dựng. • Từ 10/1996 đến 02/2001: Chuyên viên, Tổ trưởng, Kỹ sư trưởng công trường Công ty Xây dựng 19 – LICOGI. - Chức vụ nắm giữ tại SUDICO: Phó Tổng Giám đốc - Các chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tư vấn SUDICO - Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại SUDICO của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ: <ul style="list-style-type: none"> • Ông Bùi Khắc Viện sở hữu 25 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO • Người có liên quan của Ông Bùi Khắc Viện: Bà Đặng Thị Thu (vợ ông Bùi Khắc Viện) sở hữu 1.150 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ của SUDICO - Lợi ích liên quan đối với SUDICO: Thu nhập năm 2020 tại SUDICO: 490.456.364 đồng Lợi ích khác: Không có - Các khoản nợ đối với SUDICO: Không
<p>Ông Nguyễn Trần Dũng Phó Tổng Giám đốc</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Năm sinh: 1971 - Quốc tịch: Việt Nam



	<ul style="list-style-type: none"> - Trình độ học vấn: Kỹ sư xây dựng - Kinh nghiệm làm việc: <ul style="list-style-type: none"> • Từ 11/2018 đến Nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPPT Đô thị và KCN Sông Đà. • Từ 06/2012 đến 11/2018: Giám đốc Chi nhánh An Khánh, Công ty Cổ phần ĐTPPT Đô thị và KCN Sông Đà. • Từ 2008 đến 05/2012: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần SUDICO An Khánh. • Từ 2006 đến 2008: Phó giám đốc BQL các dự án Hà Tây - Công ty Cổ phần ĐTPPT Đô thị và KCN Sông Đà. • Từ 2004 đến 10/2006: Phó Ban Kinh tế - Kỹ thuật, Trưởng Ban QLKT các dự án Hà Tây - SUDICO. • Từ 2000 đến 2004: Công tác tại Xí nghiệp 296, Công ty 319, Bộ quốc phòng, Chỉ huy trưởng công trường. • Từ 1994 đến 1999: Công tác tại Xí nghiệp 2- TCT xây dựng Bộ nông nghiệp và Phát triển Nông thôn. - Chức vụ nắm giữ tại SUDICO: Phó Tổng Giám đốc - Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có - Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại SUDICO của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ: <ul style="list-style-type: none"> • Ông Nguyễn Trần Dũng sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO • Người có liên quan của Ông Nguyễn Trần Dũng: sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO - Lợi ích liên quan đối với SUDICO: Thu nhập năm 2020 tại SUDICO: 489.960.000 đồng Lợi ích khác: Không có - Các khoản nợ đối với SUDICO: Không
<p>Ông Trần Đình Trụ Phó Tổng Giám đốc</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Năm sinh: 1976 - Quốc tịch: Việt Nam - Trình độ học vấn: Thạc sỹ kỹ thuật, Kỹ sư xây dựng, Cử

nhân ngoại ngữ

- Kinh nghiệm làm việc:
 - Từ 11/2018 đến Nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPPT Đô thị và KCN Sông Đà.
 - Từ 02/2021 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình.
 - Từ 07/2018 đến 07/2021: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình
 - Từ 10/2014 đến 11/2018: Trưởng Phòng TCHC Công ty Cổ phần ĐTPPT Đô thị và KCN Sông Đà
 - Từ 04/2009 đến 09/2014: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPPT Đô thị và KCN Sông Đà.
 - Từ 06/2008 đến 03/2009: Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV SUDICO An Khánh.
 - Từ 04/2008 đến 05/2008: Trợ lý Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV SUDICO An Khánh.
 - Từ 10/2004 đến 03/2008: Trưởng phòng Tổ chức Hành chính Công ty Cổ phần ĐTPPT Đô thị và KCN Sông Đà.
 - Từ 03/2004 đến 09/2004: Phụ trách phòng TCHC Công ty Cổ phần ĐTPPT Đô thị và KCN Sông Đà.
 - Từ 09/2003 đến 02/2004: Phó Trưởng phòng Tổ chức Hành chính Công ty Cổ phần ĐTPPT Đô thị và KCN Sông Đà.
 - Từ 04/2003 đến 08/2003: Phó phòng Kỹ thuật Công ty Cổ phần ĐTPPT Đô thị và KCN Sông Đà.
 - Từ 09/2001 đến 03/2003: Ban QL các dự án đô thị khu vực Hà Nội Công ty Cổ phần ĐTPPT Đô thị và KCN Sông Đà.
 - Từ 03/2001 đến 08/2001: Chuyên viên phòng Đầu tư, Tổng Công ty Sông Đà.
 - Từ 03/2000 đến 02/2001: Đội phó công trình xây dựng, Xí nghiệp xây lắp năng lượng Sông Đà 11-3.
- Chức vụ nắm giữ tại SUDICO: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại SUDICO của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có

	<p>liên quan của họ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ông Trần Đình Trụ sở hữu 575 cổ phần, tương đương 0,0005% vốn điều lệ của SUDICO • Người có liên quan của Ông Trần Đình Trụ: sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO <p>- Lợi ích liên quan đối với SUDICO: Thu nhập năm 2020 tại SUDICO: 486.602.273 đồng Lợi ích khác: Không có</p> <p>- Các khoản nợ đối với SUDICO: Không</p>
<p>Ông Nguyễn Công Chính Phó Tổng Giám đốc</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Năm sinh: 1979 - Quốc tịch: Việt Nam - Trình độ học vấn: Kỹ sư xây dựng - Kinh nghiệm làm việc: <ul style="list-style-type: none"> • Từ 10/2019 đến Nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà, kiêm Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân. • Từ 11/2018 đến 09/2019: Phó Tổng giám đốc SUDICO, kiêm Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân, Giám đốc BQL các DABT KVHN khu vực Hà Nội SUDICO. • Từ 07/2018 đến 11/2018: Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân, kiêm Giám đốc BQL các DA đô thị KV Hà Nội Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Sông Đà. • Từ 08/2015 đến 06/2018: Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân • Từ 01/2011 đến 05/2015: Tổng giám đốc Công ty CP SUDICO Hạ Long, Giám đốc Chi nhánh Quảng Ninh Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà. • Từ 10/2008 đến 01/2011: Chuyên viên phòng QLKT, Phó trưởng phòng QLKT Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà. • Từ 04/2002 đến 10/2008: Chuyên viên phòng QLKT - Tổng công ty Sông Đà.

	<ul style="list-style-type: none"> - Chức vụ nắm giữ tại SUDICO: Phó Tổng Giám đốc - Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác: Tổng giám đốc Công ty TNHH một thành viên SUDICO Tiến Xuân. - Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại SUDICO của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ: <ul style="list-style-type: none"> • Ông Nguyễn Công Chính sở hữu 52 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO • Người có liên quan của Ông Nguyễn Công Chính: sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO - Lợi ích liên quan đối với SUDICO: Thu nhập năm 2020 tại SUDICO: 489.960.000 đồng Lợi ích khác: Không có - Các khoản nợ đối với SUDICO: Không
<p>Ông Nguyễn Đức Diện Phó Tổng Giám đốc</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Năm sinh: 1976 - Quốc tịch: Việt Nam - Trình độ học vấn: Thạc sỹ - Kinh nghiệm làm việc: <ul style="list-style-type: none"> • Từ 22/6/2021 đến Nay: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà • Từ 04/2021 đến 06/2021: Cán bộ văn phòng Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà. • Từ 09/2020 đến 05/2021: Giám đốc ban Đầu tư Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Cường • Từ 03/2016 đến 08/2020: Phó Tổng Giám đốc phụ trách Đầu tư Công ty cổ phần Tập đoàn Flamingo. • Từ 05/2015 đến 02/2016: Giám đốc Công ty thiết bị thi công cơ giới - Công ty cổ phần FECON. • Từ 09/2012 đến 04/2015: Trưởng Ban cung ứng - Công ty cổ phần FECON. • Từ 04/2010 đến 08/2012: Trưởng phòng Kế hoạch – Đầu tư Công ty cổ phần Hóa dầu và Nhiên liệu sinh học Đầu khí, thuộc Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt

	<p>Nam.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Từ 06/2009 đến 04/2010: Phó ban Thương mại - Hợp đồng Công ty cổ phần Xơ sợi Đình Vũ – Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam. • Từ 06/2008 đến 05/2009: Cán bộ Ban quản lý các công trình Xây dựng phía Bắc – Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam. • Từ 10/2007 đến 05/2008: Cán bộ, Trưởng phòng Kế hoạch ban QLDA Trung tâm thương mại Dầu khí Hà Nội, thuộc Tập đoàn Dầu khí Quốc gia Việt Nam. • Từ 08/1999 đến 09/2007: Kỹ thuật thi công, kỹ sư khối lượng, chỉ huy trưởng các công trình xây dựng giao thông thuộc Công ty Xây dựng công trình giao thông 892 (biệt phái làm việc tại Công ty Liên hợp Xây dựng Vạn Cường) và Công ty Liên hợp Xây dựng Vạn Cường. <ul style="list-style-type: none"> - Chức vụ nắm giữ tại SUDICO: Phó Tổng Giám đốc - Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có - Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại SUDICO của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ: <ul style="list-style-type: none"> • Ông Nguyễn Đức Diện sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO • Người có liên quan của Ông Nguyễn Đức Diện: sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO - Lợi ích liên quan đối với SUDICO: Không có thông tin - Các khoản nợ đối với SUDICO: Không
<p>Ông Nguyễn Văn Ngọc Phó Tổng Giám đốc</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Năm sinh: 1980 - Quốc tịch: Việt Nam - Trình độ học vấn: Thạc sỹ Kinh tế, Cử nhân kinh tế - Kinh nghiệm làm việc: <ul style="list-style-type: none"> • Từ tháng 10/11/2021 đến Nay: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần ĐTPT đô thị và KCN Sông Đà. • Từ 04/2017 – 07/2021: Chủ tịch HĐQT Công ty CP

	<p>Sông Đà 2.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Từ 04/2016 đến 27/4/2017: Giám đốc Ban Kiểm soát nội bộ Tổng công ty Sông Đà. • 07/2014- Nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sông Đà 2 • 05/2013-04/2015: Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Simco Sông Đà. • 01/2013-04/2016: Phó Giám Đốc Ban tổ chức nhân sự, Trợ lý HĐQT TCT Sông Đà. • 12/2011-12/2012: Phó Chánh văn phòng, Trợ lý HĐQT TCT Sông Đà. • 07/2010-11/2011: Ủy viên Ban Chấp Hành Đảng bộ cơ quan, Bí thư Đoàn Thanh Niên cơ quan, Trợ lý Tổng Giám Đốc Tập đoàn Sông Đà. • 05/2010-06/2010: Bí thư Đoàn thanh niên cơ quan Tập đoàn Sông Đà, Trợ lý Tổng Giám Đốc Tập đoàn Sông Đà. • 09/2009-04/2010: Bí thư đoàn thanh niên cơ quan Tập đoàn Sông Đà, Chuyên viên Phòng Đầu tư TCT Sông Đà. • 10/2002-06/2009: Chuyên viên Phòng kế hoạch đầu tư, Phòng Đầu tư – TCT Sông Đà. • 06/2002-09/2002: Cán bộ Công ty liên doanh Việt Hàn. <ul style="list-style-type: none"> - Chức vụ nắm giữ tại SUDICO: Phó Tổng giám đốc - Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác: <ul style="list-style-type: none"> • Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Sông Đà 2 - Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại SUDICO của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ: <ul style="list-style-type: none"> • Ông Nguyễn Văn Ngọc sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO • Người có liên quan của Ông Nguyễn Văn Ngọc: sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO - Lợi ích liên quan đối với SUDICO: Không có thông tin - Các khoản nợ đối với SUDICO: Không
--	--

Ông Trần Việt Dũng

Kế toán trưởng

- Năm sinh: 1981
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh, Cử nhân kinh tế
- Kinh nghiệm làm việc:
 - Từ 11/2012 đến Nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
 - Từ 05/2020 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ SUDICO
 - Từ 07/2020 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình
 - Từ 11/2011 đến 10/2012: Phó Kế toán trưởng Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
 - Từ 11/2007 đến 11/2011: Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV SUDICO Tiến Xuân.
 - 11/2007: Phụ trách TCKT Ban chuẩn bị dự án khu ĐTM Tiến Xuân.
 - Từ 12/2006 đến 10/2007: Trưởng ban TCKT Xí nghiệp Kinh doanh và khai thác Dịch vụ SUDICO.
 - Từ 07/2004 đến 12/2006: Phó ban, Phụ trách Ban TCKT Xí nghiệp Kinh doanh và khai thác Dịch vụ SUDICO.
 - Từ 03/2004 đến 07/2004: Chuyên viên Công ty Cổ phần ĐTPT Đô thị và KCN Sông Đà.
- Chức vụ nắm giữ tại SUDICO: Kế toán trưởng
- Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Dịch vụ SUDICO
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần SUDICO Hòa Bình
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại SUDICO của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của họ:
 - Ông Trần Việt Dũng sở hữu 2.012 cổ phần, tương đương 0,0018% vốn điều lệ của SUDICO
 - Người có liên quan của Ông Trần Việt Dũng:

	<p>sở hữu 0 cổ phần, tương đương 0% vốn điều lệ của SUDICO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lợi ích liên quan đối với SUDICO: Không có thông tin - Các khoản nợ đối với SUDICO: Không
--	---

12. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của công ty đại chúng có cổ phiếu được chào bán:

12.1. Các cam kết liên quan đến các Dự án đầu tư bất động sản

Nghĩa vụ tiềm tàng phát sinh từ dự án Nam An Khánh:

Ngày 17/09/2012, Thanh tra chính phủ ban hành văn bản số 2351/KL-TTCP v/v chấp hành pháp luật trong công tác quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và quản lý sử dụng đất đai tại thành phố Hà Nội. Tại đây, Thanh tra Chính phủ kiến nghị hình thức xử lý đối với dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh về bàn giao mặt bằng, khi dự án chưa được phê duyệt Quy hoạch 1/500. Thanh tra Chính phủ kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo UBND thành phố Hà Nội thu hồi về ngân sách Nhà nước số tiền 593.521.870.000 đồng. Trên cơ sở đó, ngày 08/04/2014, Bộ Tài chính có Công văn số 4470/BTC-TCT báo cáo Thủ tướng Chính phủ về việc rà soát và đề xuất giải quyết tại kết quả Thanh tra đất đai tại Hà Nội. Tại văn bản này, Bộ Tài chính đề xuất Chính phủ giao UBND thành phố Hà Nội tiếp tục chỉ đạo cơ quan có thẩm quyền rà soát giải quyết theo đúng chức năng, thẩm quyền. Tiếp đó, ngày 23/07/2014, Văn phòng chính phủ có văn bản số 283/TB-VPCP thông báo kết luận của Phó thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc tại cuộc họp về kết quả xử lý sau thanh tra việc quy hoạch và quản lý sử dụng đất đai tại Hà Nội. Qua đó, đồng ý cơ bản các kiến nghị của Bộ Tài chính tại văn bản số 4470/BTC-TCT ngày 8/8/2014. Đến nay, UBND thành phố Hà Nội đang chỉ đạo các cơ quan chuyên môn rà soát tính toán lại. Vì vậy, SUDICO có nghĩa vụ tài chính tiềm tàng có thể phát sinh từ Dự án Nam Anh Khánh.

Các cam kết và nghĩa vụ tiềm tàng liên quan đến Dự án Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì:

Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19/02/2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ/UBND ngày 15/12/2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, Công ty và các công ty con có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 Và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28/6/2021. Công ty cũng đã tạm thời bàn giao lô đất TH2 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng Trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định 2066/QĐ-UBND ngày 08/05/2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội, SUDICO được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT 9, Khu Đô thị Mỹ Đình- Mễ Trì và phần lợi nhuận thu được nộp lại ngân sách nhà nước. Công ty vẫn đang

trong quá trình quyết toán số lợi nhuận phải nộp và số tạm tính phần lợi nhuận này đến 31/12/2020 là 13 tỷ đồng Việt Nam.

Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19/02/2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ/UBND ngày 15/12/2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất cho diện tích đất sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình- Mễ Trì, SUDICO có nghĩa vụ ký và thanh toán tiền thuê đất cho diện tích sử dụng để xây dựng tòa nhà hỗn hợp HH3 thuộc Khu Đô thị Mỹ Đình- Mễ Trì.

Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội và chưa quyết toán được (1) số tiền Công ty sẽ nhận bồi hoàn từ việc chuyển giao đất; (2) số lợi nhuận (từ bán căn hộ) phải chuyển lại ngân sách Nhà nước và (3) số tiền thuê đất khu nhà hỗn hợp HH3 nêu trên.

12.2. Cổ tức chưa thực hiện chi trả

Như đã nêu tại Mục 7, do chưa thu xếp được nguồn vốn nên SUDICO chưa thực hiện chi trả cổ tức các năm 2016, 2017, 2018, 2019 và 2020 cho cổ đông theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua. Tại ngày 31/12/2021, giá trị cổ tức chưa thực hiện chia trả cho các cổ đông của SUDICO là 474,95 tỷ đồng. Công ty dự kiến sẽ thực hiện chi trả số tiền cổ tức năm 2016 và 2017 vào ngày 30/12/2022 căn cứ theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 47/NQ-CT-HĐQT ngày 29/11/2021.

13. Các thông tin, tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán

Về vụ việc Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại hợp đồng với Công ty TNHH MTV Hà Hải (“Land Hà Hải”) đã được Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn đang giải quyết thụ lý vụ việc:

Ngày 02/04/2020, Land Hà Hải đã khởi kiện SUDICO tại Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017/HĐCN-DANANG ký ngày 01/11/2017 giữa SUDICO và Land Hà Hải. Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn đã thụ lý vụ án vào ngày 10/04/2020.

Ngày 28/04/2020 SUDICO đã nộp Bản trình bày ý kiến và Đơn phản tố về yêu cầu khởi kiện của Land Hà Hải. Ngày 11/05/2020 Tòa án Nhân dân Quận Ngũ Hành Sơn thụ lý đơn phản tố của SUDICO. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn đã có hai buổi triệu tập các đương sự tiến hành hòa giải nhưng đều không thành.

Ngày 08/12/2021, Tòa án Nhân dân Quận Ngũ Hành Sơn đã ban hành Bản án số 06/2021/KDTM về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường hợp đồng. Theo đó, Tòa án Nhân dân Quận Ngũ Hành Sơn xử:

- “Chấp nhận yêu cầu của SUDICO được đơn phương chấm dứt và đơn phương thanh lý Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/2017/HĐCN-DANANG ký ngày 01/11/2017 (bao gồm Phụ lục số 01/2018) với Công ty Land Hà Hải kể từ ngày

30/08/2018”.

- “Bác yêu cầu của Công ty Land Hà Hải về việc buộc Công ty SUDICO tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 01/2017/HĐCN-DANANG ngày 01/11/2017 và Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 22/1/2018”

Ngày 23/12/2021, Tòa án Nhân dân Quận Ngũ Hành Sơn đã có Thông báo về việc kháng cáo số 02/2021/TB-TA gửi Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn về việc Tòa án Nhân dân Quận Ngũ Hành Sơn nhận được đơn kháng cáo của Công ty TNHH MTV Lan Hà Hải là bị đơn và Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà là nguyên đơn trong vụ án KDTM “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường hợp đồng”

Ngoài vụ việc trên, SUDICO hiện không có các tranh chấp pháp lý mang tính chất trọng yếu nào khác.

Bên cạnh tranh chấp pháp lý, SUDICO hiện có các cam kết liên quan đến các Dự án bất động sản như được nêu tại Mục 12. Ảnh hưởng của những cam kết nêu trên phụ thuộc vào số tiền mà Công ty có thể nhận bồi hoàn, số lợi nhuận và giá trị tiền sử dụng đất mà Công ty phải nộp theo phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền.

(Phần còn lại của trang này được để trống)

VI. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. **Loại cổ phiếu:** cổ phiếu phổ thông
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu
3. **Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:** 41.745.862 cổ phiếu (chiếm tỷ lệ 36,6521% tổng số cổ phiếu đang lưu hành)
4. **Tỷ lệ số lượng cổ phiếu chào bán/tổng số lượng cổ phiếu thuộc sở hữu của Cổ đông:** 100%
5. **Tỷ lệ số lượng cổ phiếu chào bán/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành của SJS:** 36,6521%
6. **Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:** 417.458.620.000 đồng (Bốn trăm mười bảy tỷ bốn trăm năm mươi tám triệu sáu trăm hai mươi ngàn đồng chẵn.)
7. **Giá chào bán:** Mức giá khởi điểm để bán đấu giá là **101.900 đồng/cổ phiếu** (một trăm linh một nghìn chín trăm đồng một cổ phiếu)
8. **Nguyên tắc xác định giá chào bán:**

Mức giá khởi điểm bằng mức giá cao nhất trong bốn mức giá sau:

- Giá định giá xác định theo phương pháp tài sản theo Chứng thư định giá của VVFC: 84.756 đồng/cổ phần.
- Giá tham chiếu bình quân 30 ngày giao dịch liên tiếp của cổ phiếu SJS trước ngày phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn: 78.900 đồng/cổ phần
- Giá tham chiếu trước ngày phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn 01 ngày: 84.000 đồng/cổ phần.
- Giá sau điều chỉnh (rà soát pháp lý các dự án bất động sản và cập nhật giá chuyển nhượng đất thấp tầng), tham khảo ý kiến của đơn vị tư vấn VVFC: 101.900 đồng/cổ phần.

9. Phương thức phân phối cổ phiếu:

Chào bán cổ phiếu ra công chúng của cổ đông lớn theo hình thức đấu giá trọn lô (01 lô) tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) theo quy định của UBCKNN và HNX.

Sau khi tổ chức phiên đấu giá, căn cứ danh sách trúng đấu giá do HNX cung cấp, SJG sẽ thực hiện chuyển quyền sở hữu từ SJG sang nhà đầu tư trúng đấu giá theo các phương thức phù hợp với pháp luật.

10. Đăng ký mua cổ phiếu

- Sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán, Tổng công ty sẽ đăng ký bán đấu giá cổ phiếu SJS tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Các quy định chi tiết về việc đăng ký mua cổ phiếu sẽ được quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần của Tổng công ty Sông Đà – CTCP tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành.
- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu: 41.745.862 cổ phần

- Phương thức xử lý trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu: Theo phương án được HĐQT thông qua, Tổng Công ty Sông Đà sẽ thực hiện chào bán cổ phiếu SJS theo phương thức đấu giá trọn lô. Trong trường hợp hết thời hạn đăng ký nhưng không có Nhà đầu tư nào đăng ký mua, Tổng Công ty sẽ báo cáo với cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án chào bán cổ phần để cấp có thẩm quyền xem xét và quyết định.
- Thời hạn xử lý: Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng có hiệu lực.

11. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu:

Tổng công ty phải hoàn thành việc chào bán cổ phiếu SJS trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng có hiệu lực. Trong trường hợp cần thiết, Tổng công ty sẽ báo cáo UBCKNN để được phép gia hạn thêm thời gian phân phối cổ phiếu theo đúng quy định của pháp luật.

Thời gian tiến hành dự kiến: Thời gian thực hiện trong Quý I/2022. Thời gian cụ thể sẽ được thực hiện theo Quy chế bán đấu giá cổ phần.

Thời điểm dự kiến công bố Quy chế đấu giá: Dự kiến Quý I/2022, sau khi UBCKNN cấp Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng.

Các mốc thời gian dự kiến của đợt chào bán như sau:

TT	Nội dung công việc	Thời gian
1	UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu	T
2	Nộp hồ sơ đăng ký bán đấu giá qua SGDCK Hà Nội	T đến T+7
3	Công bố thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	T đến T+7
4	Nhà đầu tư đăng ký mua cổ phần và nộp tiền cọc	T+ 10 đến T+ 30
5	Nhà đầu tư bỏ phiếu tham dự đấu giá	T+30 đến T+ 40
6	Tổ chức đấu giá tại Sở giao dịch Chứng khoán	T+ 41
7	Trả tiền cọc cho nhà đầu tư không trúng đấu giá	T+42 đến T+ 46
8	Nhà đầu tư thanh toán tiền mua cổ phần	T+42 đến T+ 51
9	Gửi kết quả chào bán cho UBCKNN	T + 52

12. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa sau đây:

- Chủ tài khoản : Tổng công ty Sông Đà - CTCP
- Số tài khoản : 4501.000.617.7249
- Tại ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Đông

13. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt chào bán cổ phiếu của Cổ đông: Không có

14. Biện pháp bảo đảm tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Nghị quyết số 02/TCT-HĐQT ngày 14/01/2022 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Sông Đà – CTCP thông qua Phương án đảm bảo việc chào bán đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SUDICO, cụ thể như sau:

- Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (SUDICO) sẽ thực hiện thông báo về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tới Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và yêu cầu khoá room sở hữu nước ngoài theo quy định sau khi nhận được Văn bản của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của SUDICO.
- Ngay sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng, Tổng Công ty Sông Đà – CTCP sẽ đề nghị SUDICO chốt danh sách cổ đông để xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài. Căn cứ số liệu về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SUDICO tại ngày chốt danh sách cổ đông, Tổng Công ty Sông Đà sẽ xác định số lượng cổ phiếu tối đa các Nhà đầu tư nước ngoài có thể đăng ký mua và quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần nhằm bảo đảm tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SUDICO không vượt quá tỷ lệ tối đa theo quy định.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà đã thông qua việc tạm khóa tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Nghị quyết số 44/NQ-CT-HĐQT ngày 19/11/2021, cụ thể như sau:

- Tạm khóa tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SUDICO ở mức 13,3479% số lượng cổ phiếu đang lưu hành (tương ứng số lượng cổ phiếu sở hữu nước ngoài tối đa là 15.202.878 cổ phiếu), để Tổng Công ty Sông Đà – CTCP thực hiện phương án chào bán 41.745.862 cổ phiếu tương ứng 36,6521% số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại SUDICO.
- Thời gian tạm khóa: Cho đến ngày 25/05/2022. Kết thúc thời hạn này hoặc Trường hợp Tổng Công ty Sông Đà – CTCP hoàn thành việc thoái vốn tại SUDICO trong thời hạn sớm hơn, SUDICO sẽ thực hiện thông báo điều chỉnh tỷ lệ sở hữu nước ngoài về mức tối đa theo đúng quy định pháp luật.

15. Các loại thuế có liên quan:

Tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành đối với các loại thuế có liên quan đến đợt đấu giá cổ phần.

15.1. Thuế Thu Nhập Cá Nhân

Tại Việt Nam, thuế thu nhập cá nhân được điều chỉnh bởi các văn bản pháp luật sau đây:
(i) Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân số 04/2007/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 21 tháng 11 năm 2007 và Luật số 26/2012/QH13 sửa đổi, bổ

sung một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân (gọi chung là “Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân”); (ii) Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2013 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân (“Nghị Định 65”) và các văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, bổ sung Nghị định này; và (iii) Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15 tháng 8 năm 2013 và Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25 tháng 8 năm 2014 của Bộ Tài chính và các văn bản quy phạm pháp luật sửa đổi, bổ sung các Thông tư này.

Theo Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân, thu nhập từ hoạt động đầu tư chứng khoán của nhà đầu tư là cá nhân không cư trú và cá nhân cư trú là đối tượng chịu thuế và các nhà đầu tư là cá nhân không cư trú và cá nhân cư trú sẽ phải nộp thuế với thuế suất 5% trên thu nhập từ cổ tức, lợi tức cổ phần.

Đối với việc chuyển nhượng chứng khoán đã niêm yết, mức thuế suất áp dụng là 0,1% trên giá chuyển nhượng.

15.2. Thuế Thu Nhập Doanh Nghiệp

Theo quy định hiện hành, thuế thu nhập doanh nghiệp được áp dụng đối với mọi tổ chức thực hiện hoạt động thương mại, dịch vụ hoặc kinh doanh tại Việt Nam có lợi nhuận phát sinh tại Việt Nam từ hoạt động thương mại, dịch vụ hoặc kinh doanh đó.

Theo quy định pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, cổ tức từ cổ phiếu sẽ được coi là một phần trong tổng doanh thu của một tổ chức trong nước và là đối tượng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, nhưng sẽ không bị khấu trừ tại nguồn trên lãnh thổ Việt Nam.

Thông tư 103/2014/TT-BTC ngày 06 tháng 8 năm 2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam (“Thông tư 103/2014/TT-BTC”) quy định mức áp dụng đối với các nhà đầu tư nước ngoài phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thu bằng 5% số cổ tức được nhận. Đồng thời, thu nhập phát sinh từ việc bán cổ phiếu áp dụng đối với các nhà đầu tư nước ngoài cũng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp với mức thu khoán bằng 0,1% tổng giá trị cổ phiếu bán ra.

15.3. Thuế Giá Trị Gia Tăng

Theo quy định tại Luật số 13/2008/QH12 ngày 03/06/2008 về Thuế giá trị gia tăng và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng số 31/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013, hoạt động chuyển nhượng cổ phiếu không là đối tượng chịu thuế giá trị gia tăng.

Hoạt động của Công ty đại chúng có cổ phiếu được chào bán chịu mức thuế giá trị gia tăng là 10%.

VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN:

Việc chào bán cổ phần CTCP Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà của Tổng công ty Sông Đà - CTCP nhằm thực hiện công tác tái cấu trúc tài chính của Tổng công ty.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức thực hiện đấu giá

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Trụ sở chính: Số 02, Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 39412626; (84-24) 39360750 Fax: (84 -24) 39347818

2. Tổ chức tư vấn

Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Ngân Hàng Đầu Tư & Phát Triển Việt Nam

Trụ sở chính: Tầng 8, Tầng 9, Toà nhà Thaiholdings, số 210 Trần Quang Khải, phường Tráng Tiên, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 222 00 672 Fax: (84-24) 222 00 669

Ý kiến của của tổ chức tư vấn về đợt chào bán: Đợt chào bán cổ phần CTCP Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà của Tổng công ty Sông Đà - CTCP nhằm tái cấu trúc tài chính của Tổng công ty Sông Đà - CTCP, tập trung vào ngành nghề kinh doanh chính. Đợt chào bán được thực hiện phù hợp với quy định về chào bán cổ phiếu ra công chúng của cổ đông công ty đại chúng.

3. Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

Địa chỉ: Tầng 8, tòa nhà Corner Stone, 16 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại:(84-24) 3831 5100

Fax: (84 24) 3831 5090

IX. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ (NẾU CÓ)

Không có.

X. BÁO CÁO CỦA CÔNG TY ĐẠI CHỨNG CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG TY ĐẠI CHỨNG TRONG BẢN CÁO BẠCH:

Không có.

(Phần còn lại của trang này được để trống)

XI. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, DÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHÀO BÁN,
TỔ CHỨC TƯ VẤN

Hà Nội, ngày .25. tháng .02...năm 2022

Đại diện của Tổ chức thực hiện chào bán
TỔNG CÔNG TY SÔNG ĐÀ - CTCP
TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN VĂN TUẤN

Đại diện Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN VIỆT NAM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



PHẠM XUÂN ANH

XII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Nghị quyết số 01/TCT-HĐQT ngày 11/01/2022 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Sông Đà- CTCP phê duyệt Phương án thoái vốn của Tổng công ty tại CTCP ĐTPPT Đô thị và KCN Sông Đà;
2. **Phụ lục II:** Nghị quyết số 02/TCT-HĐQT ngày 14/01/2022 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Sông Đà - CTCP;
3. **Phụ lục III:** Báo cáo tài chính năm 2019 và 2020 được kiểm toán, Báo cáo tài chính 6 tháng năm 2021 năm 2021 được soát xét, Báo cáo tài chính Quý 4/2021 của SJS (công ty mẹ và hợp nhất);

(Phần còn lại của trang này được để trống)

