

Số: 03/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2019

NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
ngày 18 tháng 4 năm 2019

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2014;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà;
- Các biên bản tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà ngày 18 tháng 4 năm 2019;

Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà năm 2019, đã được tổ chức từ 8 giờ 15 phút, ngày 18/4/2019 tại Phòng họp Công ty, Số 19, Phố Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Thành phần tham dự là các cổ đông Công ty theo danh sách chốt ngày 13/3/2019.

Tổng số cổ đông có mặt tham dự đại hội là: 46 cổ đông, đại diện cho quyền sở hữu 19.414.700 cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết, chiếm 97,07 % vốn điều lệ có đủ các điều kiện tham dự đại hội,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết Báo cáo kết quả SXKD năm 2018 và kế hoạch SXKD năm 2019 của Công ty với một số nội dung chủ yếu sau:

1.1 Kết quả SXKD năm 2018:

- Hoạt động SXKD và đầu tư:
 - * Giá trị đầu tư: 96,655 tỷ đồng đạt 35,77 % KH năm
 - * Kinh doanh nhà và hạ tầng: 41,905 tỷ đồng đạt 51,39 % KH năm
 - * Hoạt động tài chính: 3,1 tỷ đồng đạt 310 % KH năm
- Doanh thu: 19,576 tỷ đồng đạt 51,26 % KH năm
- Nộp Ngân sách NN: 7 tỷ đồng đạt 72,11% KH năm
- Lợi nhuận:

* Lợi nhuận trước thuế	14,245 tỷ đồng đạt	633,11 % KH năm
* Lợi nhuận sau thuế:	9,419 tỷ đồng đạt	523,28 % KH năm

1.2 Phương hướng nhiệm vụ SXKD năm 2019:

- Hoạt động SXKD và đầu tư:

* Giá trị đầu tư:	301,985 tỷ đồng
* Kinh doanh nhà và hạ tầng:	106,055 tỷ đồng
* Hoạt động tài chính	1 tỷ đồng

- Doanh thu: 86 tỷ đồng

- Nộp Ngân sách NN: 15 tỷ đồng

- Lợi nhuận:

* Lợi nhuận trước thuế: 1,5 tỷ đồng

* Lợi nhuận sau thuế: 1,2 tỷ đồng

+ **Ý kiến tán thành: 13.414.700** cổ phần, đạt **69,1 %** số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ **Ý kiến không tán thành: 0** cổ phần, đạt **0 %** số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ **Ý kiến khác: 6.000.000** cổ phần, đạt **30,9 %** số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

Kết luận: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2018 và phương hướng nhiệm vụ SXKD năm 2019.

Điều 2. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

2.1 Tổng tài sản: 1.067.104.927.186 đồng

- Tài sản ngắn hạn: 936.372.032.385 đồng chiếm 87,748 %

- Tài sản dài hạn: 130.732.894.801 đồng chiếm 12,252 %

2.2 Tổng nguồn vốn: 1.067.104.927.186 đồng

- Nợ phải trả: 716.782.679.974 đồng chiếm 67,17 %

- Vốn chủ sở hữu: 350.322.247.212 đồng chiếm 32,83 %

+ **Ý kiến tán thành: 19.414.700** cổ phần, đạt **100%** số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ **Ý kiến không tán thành: 0** cổ phần, đạt **0 %** số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ **Ý kiến khác: 0** cổ phần, đạt **0 %** số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

Kết luận: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C.

Điều 3. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết phương án phân phối lợi nhuận năm 2018

- Phương án phân phối lợi nhuận năm 2018: Thông qua việc chia cổ tức 6% trên vốn điều lệ từ lợi nhuận năm 2018 và lợi nhuận để lại từ các năm trước.

- Phương án phân phối lợi nhuận năm 2019: Thông qua việc chia cổ tức 5% trên vốn điều lệ và các năm còn lại (nếu có) sau khi Công ty đã thực hiện nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp Luật

+ Ý kiến tán thành: 13.414.700 cổ phần, đạt 69,1 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ Ý kiến không tán thành: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ Ý kiến khác: 6.000.000 cổ phần, đạt 30,9 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

Kết luận: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2018 với mức chia cổ tức 6% trên vốn điều lệ từ lợi nhuận năm 2018 và lợi nhuận để lại từ các năm trước; thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2019 và các năm còn lại (nếu có) với mức chia cổ tức 5% trên vốn điều lệ sau khi Công ty đã thực hiện nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp Luật.

Điều 4. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết Báo cáo chi trả thù lao HĐQT/BKS năm 2018 và phương án chi trả 2019 (chi tiết tài liệu đính kèm).

+ Ý kiến tán thành: 19.414.700 cổ phần, đạt 100% số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ Ý kiến không tán thành: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ Ý kiến khác: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

Kết luận: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua Báo cáo chi trả thù lao HĐQT/BKS năm 2018 và phương án chi trả 2019.

Điều 5. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C là đơn vị kiểm toán đủ điều kiện kiểm toán cho các Công ty niêm yết để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty.

+ Ý kiến tán thành: 19.414.700 cổ phần, đạt 100% số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ Ý kiến không tán thành: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ Ý kiến khác: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

Kết luận: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C là đơn vị kiểm toán đủ điều kiện kiểm toán cho các Công ty niêm yết để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty.

Điều 6. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết toàn văn Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2018 và kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2019 và thông qua việc hủy Nghị quyết số 10/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/10/2018 về việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản đề thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn Điều lệ Công ty năm 2018 (*chi tiết tài liệu đính kèm*).

+ *Ý kiến tán thành:* 19.414.700 cổ phần, đạt 100% số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ *Ý kiến không tán thành:* 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ *Ý kiến khác:* 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

Kết luận: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua toàn văn Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2018 và kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2019 và thông qua việc hủy Nghị quyết số 10/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/10/2018 về việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản đề thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn Điều lệ Công ty năm 2018.

Điều 7. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết toàn văn Báo cáo hoạt động của BKS năm 2018 và KH hoạt động của BKS năm 2019 (*chi tiết tài liệu đính kèm*).

+ *Ý kiến tán thành:* 19.414.700 cổ phần, đạt 100% số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ *Ý kiến không tán thành:* 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ *Ý kiến khác:* 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

Kết luận: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua toàn văn Báo cáo hoạt động của BKS năm 2018 và kế hoạch hoạt động của BKS năm 2019.

Điều 8. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua phương án tăng vốn điều lệ Công ty (*chi tiết tài liệu đính kèm*).

+ *Ý kiến tán thành:* 13.414.700 cổ phần, đạt 69,1 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ *Ý kiến không tán thành:* 6.000.000 cổ phần, đạt 30,9 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ *Ý kiến khác:* 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

Kết luận: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua phương án tăng vốn điều lệ Công ty.

Điều 9. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua việc ủy quyền cho HĐQT phê duyệt DADT, HĐTD, HĐXL và các hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% giá trị tổng tài sản ghi trên BCTC gần nhất.

+ *Ý kiến tán thành:* 13.414.700 cổ phần, đạt 69,1 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ Ý kiến không tán thành: 6.000.000 cổ phần, đạt 30,9 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ Ý kiến khác: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

Kết luận: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua việc ủy quyền cho HĐQT phê duyệt DADT, HĐTD, HĐXL và các hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% giá trị tổng tài sản ghi trên BCTC gần nhất.

Điều 10. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua sửa đổi một số Điều khoản trong Điều lệ Công ty (Có Tờ trình chi tiết kèm theo và theo nội dung đề nghị sửa đổi của Đại diện cổ đông Tổng Công ty Sông Đà – CTCP tại Đại hội).

+ Ý kiến tán thành: 19.414.700 cổ phần, đạt 100% số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ Ý kiến không tán thành: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ Ý kiến khác: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

Kết luận: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua sửa đổi một số Điều khoản trong Điều lệ Công ty .

Điều 11. Nghị quyết này được lập và thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà năm 2019.

Điều 12. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát; Tổng giám đốc, các Phó tổng giám đốc, Giám đốc các đơn vị trực thuộc; Người đại diện phần vốn của Công ty tại các Công ty liên kết, Trưởng các Phòng chức năng Công ty, các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Nghị quyết thực hiện.

Nơi nhận:

- Như Điều 12;
- Các cổ đông Cty;
- Lưu VT, HĐQT.

TM. ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN 2019

CHỦ TỊCH HĐQT



Hoàng Văn Anh

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2019

**BIÊN BẢN ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

- Hôm nay, vào hồi 08 giờ 15 phút ngày 18 tháng 4 năm 2019.
- Địa điểm tại: Phòng họp Công ty, số 19, Phố Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội.
- Đã diễn ra ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 Công ty CP Đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà.
- Trụ sở Công ty: Số 19 phố Trúc Khê, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102186917 (chuyển từ số ĐKKD 0103016226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15/3/2007),
 - Thay đổi lần 1 ngày 25 tháng 01 năm 2008*
 - Thay đổi lần 2 ngày 15 tháng 10 năm 2008*
 - Thay đổi lần thứ 3 ngày 19 tháng 8 năm 2009*
 - Thay đổi lần thứ 4 ngày 10 tháng 11 năm 2009*
 - Thay đổi lần thứ 5 ngày 27 tháng 9 năm 2010*
 - Thay đổi lần thứ 6 ngày 30 tháng 9 năm 2010*
 - Thay đổi lần thứ 7 ngày 06 tháng 8 năm 2012*
 - Thay đổi lần thứ 8 ngày 27 tháng 8 năm 2012*
 - Thay đổi lần thứ 9 ngày 21 tháng 5 năm 2013*
 - Thay đổi lần thứ 10 ngày 23 tháng 3 năm 2016*
 - Thay đổi lần thứ 11 ngày 10 tháng 6 năm 2016*

I. THÀNH PHẦN THAM DỰ:

1. Cổ đông:

- Số cổ đông tham dự: 46 cổ đông
- Số cổ đông đủ tư cách tham dự: 46 cổ đông

Số cổ đông tham dự đại diện hợp pháp cho: 19.414.700 cổ phần, chiếm 97,07 % tổng số cổ phần phổ thông của Công ty, đủ điều kiện tiến hành Đại hội cổ đông theo quy định.

2. Đại diện Hội đồng quản trị (HDQT):

- Ông Hoàng Văn Anh - Chủ tịch HDQT
- Ông Phạm Đức Thành - Ủy viên HDQT
- Ông Phạm Mạnh Khôi - Ủy viên HDQT
- Ông Đỗ Quang Thắng - Ủy viên HDQT
- Ông Nguyễn Thế Lợi - Ủy viên HDQT

3. Đại diện Ban kiểm soát (BKS):

- Ông Hoàng Ngọc Doanh - Trưởng BKS
- Bà Hà Thị Lan - Ủy viên BKS
- Ông Bùi Đình Đông - Ủy viên BKS (Vắng mặt)

II. CHƯƠNG TRÌNH VÀ NỘI DUNG ĐẠI HỘI:

Đại hội bắt đầu lúc: 08 giờ 30 phút

1. Ông Trịnh Xuân Thụy – Thay mặt Ban tổ chức Đại hội tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu.
 2. Chủ tọa Đại hội đề xuất nhân sự Ban điều hành Đại hội, Ban thẩm tra tư cách cổ đông, Ban thư ký, Ban Kiểm phiếu Đại hội, Ban pháp lý và xin biểu quyết cụ thể như sau:
 - Ban điều hành Đại hội:
 1. Ông Hoàng Văn Anh - Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa Đại hội
 2. Ông Phạm Đức Thành - Ủy viên HĐQT
 3. Ông Phạm Mạnh Khôi - Ủy viên HĐQT
 4. Ông Đỗ Quang Thắng - Ủy viên HĐQT
 5. Ông Nguyễn Thế Lợi - Ủy viên HĐQT
 - Ban thẩm tra tư cách cổ đông gồm:
 1. Ông Nguyễn Minh Đức - Phó phòng Kinh tế kỹ thuật - Trưởng ban
 2. Bà Nguyễn Ngọc Huyền - CV phòng TCKT Công ty
 3. Bà Trần Thị Hiền - CV Phòng HCTH Công ty MTV SDU
 - Thư ký đại hội:
 1. Ông Nguyễn Thành Đô - Thư ký HĐQT Công ty
 2. Bà Lê Thị Thu Hiền - CV phòng TCKT Công ty
 - Ban kiểm phiếu:
 1. Ông Hoàng Ngọc Doanh - Trưởng ban kiểm soát - Trưởng ban
 2. Ông Nguyễn Minh Đức - Phó phòng Kinh tế kỹ thuật Công ty
 3. Ông Tống Văn Tường - CV Phòng Kinh tế kỹ thuật Công ty
 - Ban pháp lý:
 1. Ông Trịnh Xuân Thụy - Phó TGD - Trưởng ban
 2. Ông Lê Hồng Sơn - Kế toán trưởng Công ty
 3. Ông Nguyễn Minh Đức - Phó phòng Kinh tế kỹ thuật Công ty
- Các cổ đông tham dự Đại hội đã biểu quyết 100% đồng ý với nhân sự của các Ban như trên.
3. Chủ tọa Đại hội đã thông qua Chương trình Đại hội
Các thành viên tham dự Đại hội đã biểu quyết 100% thông qua chương trình Đại hội.
 4. Ông Phạm Đức Thành – TV. HĐQT thông qua quy chế làm việc và thể thức biểu quyết tại ĐH.
Các thành viên tham dự Đại hội đã biểu quyết 100% thông qua quy chế làm việc và thể thức biểu quyết tại Đại hội.
 5. Ông Nguyễn Trọng Phước - Tổng giám đốc Công ty báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2018 và phương hướng nhiệm vụ SXKD năm 2019.
 6. Ông Lê Hồng Sơn – Kế toán trưởng Công ty trình bày:
 - Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán;

- Phương án phân phối lợi nhuận năm 2018;
 - Báo cáo chi trả thù lao HĐQT/BKS năm 2018 và phương án chi trả năm 2019;
 - Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019;
 - Phương án tăng vốn điều lệ Công ty.
 - Ủy quyền cho HĐQT phê duyệt DADT, HĐTD, HĐXL và các hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% giá trị tổng tài sản ghi trên BCTC gần nhất.
7. Ông Phạm Mạnh Khôi – UV. HĐQT, thay mặt HĐQT trình bày:
- Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2018 và kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2019.
 - Báo cáo trước Đại hội về việc hủy Nghị quyết số 10/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/10/2018 về việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn Điều lệ Công ty năm 2018.
8. Ông Hoàng Ngọc Doanh – Trưởng Ban kiểm soát, thay mặt BKS trình bày báo cáo hoạt động của BKS năm 2018 và kế hoạch hoạt động của BKS năm 2019.
9. Ông Trịnh Xuân Thụy – P.TGD trình bày sửa đổi một số Điều khoản trong Điều lệ Công ty.

III. ĐẠI HỘI THẢO LUẬN VÀ THÔNG QUA CÁC NỘI DUNG TRÌNH BÀY TẠI ĐH:

A. Đại hội thảo luận: Các cổ đông tham gia ý kiến

1. Ông: Phạm Đức Thành - Đại diện cổ đông TCT Sông Đà - CTCP phát biểu ý kiến:
- 1.1 Thông qua kết quả kinh doanh và báo cáo tài chính năm 2018.
 - 1.2 Không thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2018 theo Tờ trình của Công ty.
 - 1.3 Không thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty.
 - 1.4 Thông qua lương và thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát.
 - 1.5 Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019.
 - 1.6 Sửa đổi, bổ sung một số điều tại Điều lệ Công ty
 - + Thông qua việc sửa đổi Khoản 1 – Điều 21 theo nội dung của Công ty.
 - + Không thông qua việc sửa đổi Khoản 1 – Điều 26 theo nội dung trình của Công ty; Ý kiến khác của Tổng công ty Sông Đà – CTCP đề nghị sửa như sau: “HĐQT bầu một thành viên của Hội đồng quản trị làm Chủ tịch. Chủ tịch HĐQT không kiêm nhiệm chức vụ Tổng giám đốc điều hành Công ty”.
 - 1.7 Không thông qua Ủy quyền cho HĐQT phê duyệt dự án đầu tư, hợp đồng tín dụng tài trợ vốn, hợp đồng thi công xây lắp và các hợp đồng khác để thực hiện các dự án ghi trong kế hoạch SXKD và đã được ĐHĐCĐ thông qua nếu có giá trị lớn hơn hoặc bằng 35% giá trị tổng tài sản ghi trên Báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất.
 - 1.8 Không thông qua phương án tăng vốn Điều lệ Công ty.
 - 1.9 Riêng đối với phương án phân phối lợi nhuận năm 2018 đề nghị chia cổ tức theo tỷ lệ 6% trên vốn điều lệ.
- Ông Hoàng Văn Anh - thay mặt Ban điều hành Đại hội tiếp thu ý kiến trên và các ý kiến khác tại Đại hội đồng thời trả lời ý kiến của Đại diện cổ đông TCT Sông Đà – CTCP như sau:
- + Yêu cầu Ban Tổng giám đốc cân đối nguồn để nộp thuế.
 - + Yêu cầu Ban Tổng giám đốc tập trung quyết liệt thu hồi công nợ, đưa ra giải pháp về hàng tồn kho.

+ Yêu cầu Ban Tổng giám xem xét các khoản đầu tư tài chính để tập trung vốn cho các hoạt động sản xuất kinh doanh.

+ Việc vay vốn cá nhân Công ty đang thực hiện là 9% thấp hơn so với lãi suất Ngân hàng thương mại trong cùng thời kỳ.

+ Sau khi tham khảo ý kiến Ban điều hành Công ty và cân đối nguồn; HĐQT Công ty nhất trí đề nghị ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2018 với mức chia cổ tức theo tỷ lệ 6% trên vốn điều lệ.

+ Sau khi tham khảo ý kiến của Ban pháp lý Đại hội, HĐQT Công ty nhất trí đề nghị ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty theo ý kiến của Tổng Công ty Sông Đà – CTCP sửa đổi Khoản 1 – Điều 26 theo nội dung như sau: “HĐQT bầu một thành viên của Hội đồng quản trị làm Chủ tịch. Chủ tịch HĐQT không kiêm nhiệm chức vụ Tổng giám đốc điều hành Công ty”.

2. Cổ đông Hoàng Văn Anh có ý kiến về công tác điều hành Công ty:

- Căn cứ vào nghị quyết của HĐQT Ban Tổng giám đốc phải có kế hoạch triển khai cụ thể và chỉ đạo thực hiện quyết liệt để hoàn thành kế hoạch đề ra.

- Ban Tổng giám đốc đưa ra giải pháp để nâng cao tinh thần, trách nhiệm, nghiệp vụ của toàn thể đội ngũ CBCNV trong toàn Công ty.

3. Sau khi có các ý kiến tham gia như trên, ông Hoàng Văn Anh – đã thay mặt Ban điều hành Đại hội tiếp thu các ý kiến trên, đồng thời chỉ đạo Ban điều hành Công ty và các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ chủ động triển khai thực hiện tốt các kiến nghị mà cổ đông đã đưa ra.

B. Đại hội thông qua các nội dung với kết quả cụ thể như sau:

1. Báo cáo kết quả SXKD năm 2018 và phương hướng nhiệm vụ SXKD năm 2019 của Công ty (có báo cáo chi tiết) với một các nội dung chủ yếu sau:

1.1 Kết quả SXKD năm 2018:

- Hoạt động SXKD và đầu tư:

* Giá trị đầu tư:	96,655 tỷ đồng đạt	35,77 % KH năm
* Kinh doanh nhà và hạ tầng:	41,905 tỷ đồng đạt	51,39 % KH năm
* Hoạt động tài chính:	3,1 tỷ đồng đạt	310 % KH năm
- Doanh thu:	19,576 tỷ đồng đạt	51,26 % KH năm
- Nộp Ngân sách NN:	7 tỷ đồng đạt	72,11 % KH năm
- Lợi nhuận:		
* Lợi nhuận trước thuế	14,245 tỷ đồng đạt	633,11 % KH năm
* Lợi nhuận sau thuế:	9,419 tỷ đồng đạt	523,28 % KH năm

1.2 Phương hướng nhiệm vụ SXKD năm 2019:

- Hoạt động SXKD và đầu tư:

* Giá trị đầu tư:	301,985 tỷ đồng
* Kinh doanh nhà và hạ tầng:	106,055 tỷ đồng
* Hoạt động tài chính	1 tỷ đồng
- Doanh thu:	86 tỷ đồng

- Nộp Ngân sách NN: 15 tỷ đồng
- Lợi nhuận:
 - * Lợi nhuận trước thuế: 1,5 tỷ đồng
 - * Lợi nhuận sau thuế: 1,2 tỷ đồng
- + Ý kiến tán thành: 13.414.700 cổ phần, đạt 69,1 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Ý kiến không tán thành: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Ý kiến khác: 6.000.000 cổ phần, đạt 30,9 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

2. Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C (có báo cáo chi tiết) với các nội dung chủ yếu sau:

- 2.1 Tổng tài sản: 1.067.104.927.186 đồng
- Tài sản ngắn hạn: 936.372.032.385 đồng chiếm 87,748 %
 - Tài sản dài hạn: 130.732.894.801 đồng chiếm 12,252 %
- 2.2 Tổng nguồn vốn: 1.067.104.927.186 đồng
- Nợ phải trả: 716.782.679.974 đồng chiếm 67,17 %
 - Vốn chủ sở hữu: 350.322.247.212 đồng chiếm 32,83 %
- + Ý kiến tán thành: 19.414.700 cổ phần, đạt 100% số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Ý kiến không tán thành: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Ý kiến khác: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

3. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2018.

- Lợi nhuận thực hiện năm 2018 14.245.217.376 đ
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành 4.969.400.323 đ
- Lợi nhuận năm 2018 sau thuế TNDN 9.419.817.053 đ

ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 đã thông qua việc chia cổ tức 5% trên vốn điều lệ từ lợi nhuận năm 2017 và lợi nhuận để lại từ các năm trước, nhưng trong năm 2018 Công ty còn nợ thuế nên chưa thực hiện được chia cổ tức.

Theo đề xuất của Tổng Công ty Sông Đà –CTCP tại Đại hội về phương án phân phối lợi nhuận năm 2018, HĐQT Công ty nhất trí đề nghị ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua việc chia cổ tức 6% trên vốn điều lệ từ lợi nhuận năm 2018 và lợi nhuận để lại từ các năm trước.

Đối với cổ tức năm 2019 HĐQT đề nghị ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 thông qua việc chia cổ tức 5% trên vốn điều lệ và các năm còn lại (nếu có) sau khi Công ty đã thực hiện nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp Luật.

- + Ý kiến tán thành: 13.414.700 cổ phần, đạt 69,1 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Ý kiến không tán thành: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ Ý kiến khác: 6.000.000 cổ phần, đạt 30,9 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp.

4. Báo cáo chi trả thù lao HĐQT/BKS năm 2018 và phương án chi trả năm 2019.

4.1 Quyết toán chi phí thù lao thành viên HĐQT, BKS năm 2018 là: 192.000.000 đồng

Bảng chữ: Một trăm chín mươi hai triệu đồng chẵn.

4.2 Phương án trả lương, thù lao cho các thành viên HĐQT và Ban kiểm soát năm 2019:

- Thù lao thành viên HĐQT: 3.000.000 đồng/tháng

- Thù lao thành viên Ban kiểm soát: 2.000.000 đồng/tháng

- Lương của Chủ tịch HĐQT và Trưởng BKS chuyên trách trả theo quy chế trả lương của Công ty.

+ Ý kiến tán thành: 19.414.700 cổ phần, đạt 100% số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ Ý kiến không tán thành: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ Ý kiến khác: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

5. Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019.

ĐHĐCĐ biểu quyết lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2019 là Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C là đơn vị kiểm toán đủ điều kiện kiểm toán cho các Công ty niêm yết.

+ Ý kiến tán thành: 19.414.700 cổ phần, đạt 100% số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ Ý kiến không tán thành: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ Ý kiến khác: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

6. Toàn văn báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2018 và Kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2019 và thông qua việc hủy Nghị quyết số 10/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/10/2018 về việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn Điều lệ Công ty năm 2018 (Có báo cáo chi tiết kèm theo)

+ Ý kiến tán thành: 19.414.700 cổ phần, đạt 100% số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ Ý kiến không tán thành: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ Ý kiến khác: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

7. Toàn văn Báo cáo hoạt động của BKS năm 2018 và KH hoạt động của BKS năm 2019
(Có báo cáo chi tiết kèm theo)

+ Ý kiến tán thành: 19.414.700 cổ phần, đạt 100% số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ Ý kiến không tán thành: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

+ Ý kiến khác: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

8. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua phương án tăng vốn Điều lệ Công ty
- + Ý kiến tán thành: 13.414.700 cổ phần, đạt 69,1 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
 - + Ý kiến không tán thành: 6.000.000 cổ phần, đạt 30,9 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
 - + Ý kiến khác: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
9. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua việc ủy quyền cho HĐQT phê duyệt DADT, HĐTD, HĐXL và các hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% giá trị tổng tài sản ghi trên BCTC gần nhất
- + Ý kiến tán thành: 13.414.700 cổ phần, đạt 69,1 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
 - + Ý kiến không tán thành: 6.000.000 cổ phần, đạt 30,9 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
 - + Ý kiến khác: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
10. ĐHĐCĐ đã nhất trí thông qua sửa đổi một số Điều khoản trong Điều lệ Công ty
(Có Tờ trình chi tiết kèm theo và biểu quyết theo nội dung đề nghị sửa đổi của Đại diện cổ đông Tổng Công ty Sông Đà – CTCP tại Đại hội)
- + Ý kiến tán thành: 19.414.700 cổ phần, đạt 100% số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
 - + Ý kiến không tán thành: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
 - + Ý kiến khác: 0 cổ phần, đạt 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
11. ĐHĐCĐ đã biểu quyết nhất trí thông qua toàn văn Nghị quyết Đại hội với tỷ lệ như sau:
- + Ý kiến tán thành: 100% số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
 - + Ý kiến không tán thành: 0% số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
 - + Ý kiến khác: 0% số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- Thư ký đại hội đã trình bày toàn văn Biên bản này trước Đại hội, các cổ đông biểu quyết nhất trí 100% thông qua toàn văn nội dung Biên bản của Đại hội.
Ban tổ chức đã tiến hành tổng kết ĐH và bế mạc vào hồi 12 giờ 25 ngày 18/4/2019.



Hoàng Văn Anh

THƯ KÝ ĐẠI HỘI

Nguyễn Thành Đô

Lê Thị Thu Hiền



TỔNG CÔNG TY SÔNG ĐÀ - CTCP
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ
Số 19, phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội
Tel: 024 – 3552 6354 Fax: 024 – 3552 6348
Website: www.dothisongda.com.vn Email: songdadothi@Gmail.com

TÀI LIỆU TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019

Nội dung gồm:

1. Báo cáo kết quả SXKD năm 2018 và kế hoạch SXKD năm 2019;
2. Báo cáo quyết toán tài chính năm 2018 đã được kiểm toán;
3. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2018;
4. Báo cáo chi trả thù lao HĐQT/BKS năm 2018 và phương án chi trả năm 2019;
5. Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019;
6. Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2018 và kế hoạch công tác năm 2019;
7. Báo cáo kiểm soát hoạt động SXKD năm 2018 và kế hoạch công tác năm 2019;
8. Phương án tăng vốn Điều lệ Công ty;
9. Sửa đổi một số Điều khoản trong Điều lệ Công ty
10. Các nội dung khác thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ
SongDa Urban Investment Construction and Development Joint Stock Company
Số 19, phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

CHƯƠNG TRÌNH ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2019

Thời gian: 7h30 ngày 18 tháng 4 năm 2019

Trình tự	Nội dung công việc
I	Thủ tục khai mạc
1	Đón tiếp đại biểu, kiểm tra tư cách cổ đông (7h15 - 8h00)
2	Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông
3	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu Mời Đoàn chủ tọa lên điều hành ĐH
4	Thông qua: Ban thẩm tra tư cách cổ đông; Ban Thư ký, Ban kiểm phiếu Chương trình Đại hội; Quy chế làm việc của Đại hội;
II	Nội dung thông qua Đại hội
1	Báo cáo kết quả SXKD năm 2018 và kế hoạch SXKD năm 2019
2	<ul style="list-style-type: none">- Báo cáo tài chính năm 2018 đã kiểm toán;- Phương án phân phối lợi nhuận năm 2018;- Báo cáo chi trả thù lao HĐQT/BKS năm 2018 và phương án chi trả năm 2019;- Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019;- Phương án tăng vốn điều lệ.
3	- Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2018 và kế hoạch công tác năm 2019.
4	- Báo cáo kiểm soát hoạt động SXKD năm 2018 và kế hoạch công tác năm 2019
5	Sửa đổi một số Điều khoản trong Điều lệ Công ty
6	Đại hội thảo luận các nội dung tại mục 1,2, 3, 4, 5 nêu trên
7	ĐH biểu quyết các vấn đề tại mục 1, 2, 3, 4, 5
8	Đại biểu khách mời phát biểu ý kiến
III	Kết thúc Đại hội
1	Thông qua Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ
2	Tổng kết, bế mạc Đại hội (dự kiến 11h30)

Hà Nội, ngày 01 tháng 4 năm 2019

**BÁO CÁO THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2018
VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2019**

**PHẦN I
THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2018**

1. **Dự án Tòa nhà SDU tại 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội**
 - Hoàn thiện thi công và nghiệm thu hệ thống PCCC toàn bộ tòa nhà.
 - Thực hiện các công tác nghiệm thu toàn bộ tòa nhà.
2. **Dự án Liều Giai Tower**
 - Thi công kết cấu phần thân đến sàn tầng 23
 - Xây tường hoàn thiện phần thân đến tầng 10.
 - Triển khai kinh doanh khu căn hộ (hoàn thành ký HĐMB 67 căn hộ).
 - Triển khai các thủ tục điều chỉnh dự án, bổ sung bể bơi trên mái, ngăn chia lại căn hộ theo yêu cầu của các hộ dân tái định cư.
3. **Dự án Khu đô thị Nam An Khánh**
 - Chủ đầu tư cấp 1 Hoàn thành xong phần nước nội khu, phần điện cao thế các lô TT26, TT28, TT29, TT133 và TT161-05. Phần điện hạ thế và phần hạ tầng kỹ thuật: Vía hè, đường, cống thoát nước, rãnh dự kiến Quý II/2019 hoàn thành.
 - Đã bàn giao thêm 04 căn cho khách hàng: căn số 01;03;04;05-TT133, tổng số căn đã bàn giao 34/61 căn.
4. **Dự án Khu đô thị mới Sông Đà - Hòa Bình**
 - Hoàn thành chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.
 - Đang hoàn thiện các thủ tục đấu thầu chủ đầu tư dự án.
5. **Dự án Nhà ở xã hội phường Ý La - Tuyên Quang, TP Tuyên Quang**
 - Hoàn thành phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500.
 - Đang lấy ý kiến các Sở, Ban ngành chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án.
6. **Dự án Tổ hợp Văn phòng - Thương Mại - Căn hộ Green Diamond Quận 2- thành phố Hồ Chí Minh.:**
 - Hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng quyền SDD.
 - UBND thành phố đã có quyết định chấp thuận điều chỉnh cục bộ 1/2000 các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc của dự án.
 - Đăng ký dự án vào kế hoạch sử dụng đất của quận.

- Do việc Thành phố thay đổi các quy định về đầu tư theo đúng luật, vì vậy phải thực hiện lại các thủ tục đầu tư dự án đúng với Luật Đầu tư.
 - Xin ý kiến các Sở ngành về việc công nhận lại Chủ đầu tư Dự án.
 - Tổng hợp ý kiến các Sở ngành giúp việc Sở Kế hoạch Đầu tư trình Thành Phố công nhận lại Chủ đầu tư dự án.
 - Xin phê duyệt bản đồ HT-VT của Sở TNMT về điều chỉnh ranh đất phù hợp quy hoạch (trừ lô đất nhà Ông Toán) để UBND Q.2 có cơ sở phê duyệt 1/500.
 - Đã tiến hành đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
 - Hoàn thành phát quang toàn bộ mặt bằng và san lấp mặt bằng đến giai đoạn I, hoàn thành thi công hàng rào của dự án.
 - Hoàn thành khoan khảo sát địa chất.
 - Hoàn thành xin phép đấu nối giao thông và thi công 02 lối ra vào dự án.
 - Hoàn thành lắp trạm điện tạm và cấp nước phục vụ thi công cho dự án.
 - Hoàn thành xin giấy thông tin quy hoạch của dự án.
 - Triển khai công tác lựa chọn đơn vị tư vấn thiết kế ý tưởng kiến trúc của Dự án.
- 7. Dự án Khu công viên văn hóa thể thao, quận 8 thành phố Hồ Chí Minh**
- Giai đoạn I (Khu 2 ha)
 - Block A2 (27 tầng, 250 căn hộ):
 - + Hoàn thành bàn giao căn hộ cho khách hàng.
 - + Đã thi công xong phần kết nối hầm Block A2 với A1
 - + Đang thi công bể bơi.
 - Block A1 (27 tầng, 250 căn hộ):
 - + Đang bàn căn hộ cho khách hàng.
 - + Tiến hành sửa chữa những khiếm khuyết.
 - Thực hiện thi công kết nối tầng hầm và tầng trệt giữa các Block B1,B2,A1,A2.
 - Triển khai kinh doanh cho thuê 2 tầng khối thương mại của các Block B1,B2,A1,A2 và hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng.
 - Block C1:
 - + Hoàn thành xây bao quanh, đang thực hiện xây ngăn chia bên trong.
 - + Dự kiến kế hoạch giao nhà vào quý 2/2019
 - Block C2: Chưa triển khai do chưa giải phóng được đường dân sinh đi qua block C2.
 - Giai đoạn II (Khu 4ha)
 - Block 1 (27 tầng):
 - + Đang thi công kết cấu phần thân tầng 4 .
 - Block 2 (27 tầng):

- + Đang thi công kết cấu phần thân tầng 5.
- Block 3 (27 tầng):
 - + Đang thi công kết cấu phần thân tầng 5.
 - + Đang thi công phần móng khu thương mại (02 móng)
- Block 4 (27 tầng):
 - + Đang thi công kết cấu phần thân tầng 5.
 - + Đang thi công sàn hầm nối block 4 và block 5 đợt 2.
 - + Đang thi công vách tường vây, bể nước thải.
- Block 5 (27 tầng):
 - + Hoàn thành thi công xong phần cọc, móng, tầng hầm.
 - + Đang thi công kết cấu phần thân tầng 7.
- Block 6 (33 tầng):
 - + Đang thi công kết cấu phần thân tầng 27.
 - + Thi công vách tường vây bể nước số 6.
 - + Đang thi công xây tường bao từ tầng 3-:-9
 - + Đang thi công vách bể nước số 7
- Block 7 (33 tầng):
 - + Đang thi công kết cấu phần thân tầng 29.
 - + Đang thi công sàn nối hầm giữa block 4, 7.
 - + Đang thi công xây tường bao từ tầng 3-:-17
- Block 8 (33 tầng):
 - + Đang thi công kết cấu phần thân tầng 13.

THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU

T	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	% Thực hiện năm 2018
	HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ ĐẦU TƯ				
	Giá trị đầu tư	10 ⁶ d	270.212	96.655	35,77
	Kinh doanh nhà và hạ tầng	10 ⁶ d	41.905	21.534	51,39
	Hoạt động tài chính	10 ⁶ d	1.000	3.100	310

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	% Thực hiện năm 2018
II	KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH				
1	Doanh thu	10 ⁶ đ	38.186	19.576	51,26
2	Tổng chi phí	10 ⁶ đ	35.936	-22.267	-61,96
3	Nộp ngân sách	10 ⁶ đ	9.707	7.000	72,11
4	Lợi nhuận	10 ⁶ đ			
-	Lợi nhuận trước thuế	10 ⁶ đ	2.250	14.245	633,11
-	Lợi nhuận sau thuế	10 ⁶ đ	1.800	9.419	523,28
5	Tỷ suất lợi nhuận				
-	Lợi nhuận cận biên (Lợi nhuận trước thuế / Doanh thu)	%	5,89	72,77	
-	ROE- Lợi nhuận sau thuế/VĐL	%	1,13	-42,30	
-	Lợi nhuận sau thuế/VCSH		0,66	4,07	
-	ROA - Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản BQ	%	0,15	1,33	
6	Vốn chủ sở hữu	10 ⁶ đ	342.702	350.322	
7	Vốn điều lệ	10 ⁶ đ	200.000	200.000	
8	Tổng tài sản	10 ⁶ đ	1.500.000	1.067.104	
III	LAO ĐỘNG VÀ TIỀN LƯƠNG				
1	Tổng số CBCNV bình quân sử dụng	Người	35	35	
2	Thu nhập bình quân tháng 1 CBCNV	10 ⁶ đ	10,6	12	

II. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KH SXKD NĂM 2018.

1. Tiến độ triển khai các dự án.

- Dự án Green Diamond quận 2 - thành phố Hồ Chí Minh còn chậm so với kế hoạch: do thủ tục đầu tư chưa hoàn thành nên chưa khởi công dự án được.
- Dự án Liễu Giai Tower thi công vượt tiến độ, hiện đang gấp rút đẩy nhanh tiến độ để đảm bảo dự án đưa vào sử dụng đúng cam kết với khách hàng.
- Các dự án khác như: Khu đô thị mới Sông Đà – Hòa Bình; Dự án nhà ở xã hội phường Ý La, TP Tuyên Quang đang tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư đảm bảo tiến độ.

2. Tình hình thực hiện các chỉ tiêu tài chính năm 2018

- Giá trị đầu tư đạt thấp so với KH năm (35,77 %), do dự án Green Diamond quận 2 phải làm lại thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư và các thủ tục đầu tư xây dựng bị chậm so với kế hoạch đã đề ra.
- Giá trị kinh doanh nhà và hạ tầng đạt 51,39% và doanh thu đạt 51,26% so với kế hoạch năm, do Chủ đầu tư cấp 1 - Dự án Nam An Khánh chưa hoàn thành cơ sở hạ tầng tại dự án nên khách hàng không nhận bàn giao nhà đã làm ảnh hưởng đến doanh thu của dự án. Ngoài ra, doanh thu phần quản lý dịch vụ tại Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà Hà Đông bị giảm do có tranh chấp về quyền quản lý khai thác.

3. Công tác điều hành và tổ chức sản xuất

- Tổ chức điều hành theo đúng Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT đề ra.
- Đã chỉ đạo hoàn thành được mục tiêu các chương trình trọng điểm đề ra nhưng kết quả SXKD đạt được còn chưa cao

4. Công tác kinh tế - kế hoạch

- Công tác quản lý vốn đầu tư thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước và các quy chế của Công ty.
- Công tác xây dựng KH SXKD còn chưa sát do chưa lường hết các yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ các dự án.

5. Công tác kinh doanh

- Công tác triển khai bán hàng tại dự án Liễu Giai Tower đảm bảo kế hoạch đề ra.
- Các dự án khác do tác động của thị trường nên vẫn còn tồn đọng sản phẩm như:
 - + Dự án Nam An Khánh còn tồn đọng 2 căn đã ký hợp đồng góp vốn nhưng chưa chuyển sang ký Hợp đồng mua bán và công tác bàn giao nhà chưa hoàn thành theo kế hoạch do chủ đầu tư cấp 1 chưa hoàn thành xong hạ tầng.
 - + Dự án Tòa nhà SDU 143 Trần Phú chưa hoàn thành cho thuê khu văn phòng tầng 2+3 do giới hạn về công năng cho thuê là nhà trẻ, giáo dục, y tế, thể thao. Hiện các dự án xung quanh đã có đối tác thuê công năng trên với giá cho thuê thấp.
 - + Công tác kinh doanh tại dự án Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà Hà Đông bị ảnh hưởng do có tranh chấp về quyền quản lý khai thác.

6. Công tác tài chính, kế toán

- Thu xếp đủ nguồn vốn cho dự án.
- Công tác hạch toán kế toán tài chính đúng quy định của pháp luật.
- Công tác nộp tiền nợ thuế cho Nhà nước chưa thực hiện được do Công ty đang ưu tiên vốn để triển khai đầu tư dự án.

7. Công tác quản lý lao động, tiền lương

- Công tác sắp xếp tổ chức bộ máy hợp lý, gọn nhẹ, đáp ứng yêu cầu công việc.
- Các chế độ chính sách với người lao động thực hiện đúng các quy định của pháp luật, đúng điều lệ, quy chế quy định của Công ty.

PHẦN II
KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2019

I. MỤC TIÊU TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN NĂM 2019

1. Dự án Tòa nhà SDU tại 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội.

- Tiếp tục triển khai công tác kinh doanh 2.063 m² tầng thương mại còn lại và thi công hoàn thiện khi có khách hàng thuê.
- Hoàn thành công tác nghiệm thu tổng thể đưa công trình vào sử dụng.
- Hoàn thành quyết toán công trình.

2. Dự án Liễu Giai Tower.

- Hoàn thành thi công toàn bộ tòa nhà và tiến hành bàn giao cho khách hàng đưa vào sử dụng.
- Tiếp tục triển khai kinh doanh khu căn hộ, văn phòng cho thuê, thực hiện theo kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

3. Dự án Khu đô thị Nam An Khánh.

- Đôn đốc Chủ đầu tư cấp 1 hoàn thành hạ tầng kỹ thuật còn lại: Vĩa hè, đường, cống thoát nước, rãnh; phần điện hạ thế.
- Hoàn thành công tác bàn giao nhà cho khách hàng.

4. Dự án Khu đô thị mới Sông Đà - Hòa Bình.

- Thực hiện công tác trích đo thửa đất và xin ý kiến Thủ tướng chuyển đổi đất lúa.
- Hoàn thành công tác giao Chủ đầu tư và ký hợp đồng thực hiện của dự án.
- Lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.
- Thỏa thuận đấu nối hạ tầng (điện, nước, hạ tầng...)
- Lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư và thiết kế cơ sở.
- Lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường.

5. Dự án Nhà ở xã hội phường Ý La - Tuyên Quang, TP Tuyên Quang.

- Hoàn thành điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án.
- Lập và trình Sở Xây dựng phê duyệt tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ.
- Lập, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư và thiết kế cơ sở.
- Hoàn thành công tác lập và duyệt thiết kế BVTC và tổng dự toán (Block 1).
- Hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, cấp trích lục bản đồ từng khu.
- Thực hiện xin cấp phép xây dựng và khởi công xây dựng phần hạ tầng toàn khu.

6. Dự án Tổ hợp Văn phòng - Thương Mại - Căn hộ Green Diamond Quận 2- thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn thành xin chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

- Xin thẩm định bản vẽ hiện trạng và vị trí.
 - Lựa chọn đơn vị tư vấn thiết kế Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 cho dự án.
 - Lập và phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 và thiết kế phương án kiến trúc sơ bộ, cấp chứng chỉ quy hoạch.
 - Thiết kế, xin phép thi công hành lang bảo vệ rạch.
 - Thiết kế và thi công nhà mẫu.
 - Thẩm định, phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường.
 - Hoàn thành công tác thiết kế cơ sở, lập dự án đầu tư.
 - Hoàn thành công tác thử nén tĩnh cọc.
 - Hoàn thành công tác thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán.
 - Xin giao đất và chuyển mục đích sử dụng đất.
 - Xin phép xây dựng.
- 7. Dự án Khu công viên văn hóa thể thao, quận 8 thành phố Hồ Chí Minh**
- Giai đoạn I (Khu 2 ha)
 - Block B1: Thực hiện công tác nghiệm thu tổng thể công trình và quyết toán công trình.
 - Block B2: Thực hiện công tác nghiệm thu tổng thể công trình và quyết toán công trình.
 - Block A2: Hoàn thành công tác nghiệm thu tổng thể công trình và thực hiện quyết toán công trình.
 - Block A1: Hoàn thành bàn giao căn hộ cho khách hàng đưa vào sử dụng, thực hiện công tác nghiệm thu tổng thể tòa nhà.
 - Triển khai kinh doanh cho thuê phần còn lại của 2 tầng khối thương mại của các Block B1,B2,A1,A2 và hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng.
 - Block C1: Dự kiến giao nhà vào quý 2/2019.
 - Giai đoạn II (Khu 4ha)
 - Block 6:
 - + Hoàn thành thi công và hoàn thiện toàn bộ tòa nhà.
 - + Dự kiến bàn giao nhà vào tháng 12/2019
 - Block 7:
 - + Hoàn thành thi công và hoàn thiện toàn bộ tòa nhà.
 - + Dự kiến bàn giao nhà vào tháng 12/2019
 - Block 8:
 - + Hoàn thành thi công phần thân.
 - + Thực hiện công tác hoàn thiện toàn bộ tòa nhà.
 - + Dự kiến bàn giao nhà vào tháng 03/2020
 - Block 1,2,3,4,5

- + Hoàn thành thi công phần thân.
- + Thực hiện công tác hoàn thiện tòa nhà.
- + Thực hiện thi công khu thương mại.
- + Thực hiện thi công các hạng mục phụ như: nổi hầm, bể nước....
- + Dự kiến bàn giao nhà vào tháng 05/2020.
- Khu dịch vụ thương mại:
- + Thi công các tầng thương mại cùng lúc với các Block 1,2,3,4,5

Một số các dự án khác:

- Nghiên cứu các dự án chỉnh trang đô thị tại thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

II. CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH CHỦ YẾU:

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch năm 2019
A	B	C	D
I	HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ ĐẦU TƯ		
1	Giá trị đầu tư	10 ⁶ đ	301.985
2	Kinh doanh nhà và hạ tầng	10 ⁶ đ	106.055
3	Hoạt động tài chính	10 ⁶ đ	1.000
II	KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH		
1	Doanh thu	10 ⁶ đ	86.000
2	Tổng chi phí	10 ⁶ đ	84.500
3	Nộp ngân sách	10 ⁶ đ	15.000
4	Lợi nhuận	10 ⁶ đ	
	Lợi nhuận trước thuế	10 ⁶ đ	1.500
	Lợi nhuận sau thuế	10 ⁶ đ	1.200
5	Tỷ suất lợi nhuận		
	Lợi nhuận cận biên (Lợi nhuận trước thuế / Doanh thu)	%	1,74
	ROE- Lợi nhuận sau thuế/VĐL	%	1,42
	Lợi nhuận sau thuế/VCSH		0,33
	ROA - Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản BQ	%	0,14
6	Vốn chủ sở hữu	10 ⁶ đ	451.422
7	Vốn điều lệ	10 ⁶ đ	300.000
8	Tổng tài sản	10 ⁶ đ	1.100.000

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch năm 2019
A	B	C	D
III	LAO ĐỘNG VÀ TIỀN LƯƠNG		
1	Tổng số CBCNV bình quân sử dụng	Người	35
2	Thu nhập bình quân tháng 1 CBCNV	10 ⁶ d	16

III. CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD VÀ ĐẦU TƯ NĂM 2019:

1. Công tác điều hành và tổ chức sản xuất.

- Tập trung chỉ đạo hoàn thành các mục tiêu trọng điểm trong năm.
- Bám sát các Sở Ban Ngành trong việc xúc tiến các thủ tục đầu tư, đôn đốc quyết liệt và đưa ra các quyết định kịp thời để rút ngắn thời gian thực hiện.

2. Công tác đầu tư.

- Thực hiện hoàn thành toàn bộ các thủ tục đầu tư của các dự án theo đúng quy định.
- Tập trung mọi nguồn lực đầu tư vào các dự án trọng điểm và kết hợp triển khai kinh doanh đạt hiệu quả.
- Quản lý, sử dụng vốn đầu tư tiết kiệm, hiệu quả.

3. Công tác kinh doanh, thị trường.

- Tập trung kinh doanh các sản phẩm tại dự án Liễu Giai Tower.
- Yêu cầu Chủ đầu tư cấp 1 hoàn thành hạ tầng kỹ thuật các lô TT26, TT28, TT29 và TT133, TT161-05 - DA Nam An khánh. Triển khai thu hồi công nợ đối với các khách hàng chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính và đôn đốc nhận bàn giao theo đúng quy định.
- Tăng cường công tác quảng bá, tiếp thị để tiêu thụ hết các sản phẩm tồn đọng.
- Phối hợp với nhà phân phối để tiêu thụ sản phẩm và đẩy mạnh công tác cho thuê văn phòng.

4. Công tác quản lý kỹ thuật, an toàn lao động

- Nâng cao trách nhiệm trong giám sát thi công xây dựng, đảm bảo chất lượng sản phẩm ngày càng được khách hàng đánh giá cao, nâng tầm uy tín của Chủ đầu tư.
- Lựa chọn giải pháp thiết kế hợp lý phù hợp với nhu cầu của thị trường.
- Tổ chức quản lý thi công khoa học, đảm bảo chất lượng sản phẩm, đảm bảo an toàn, hiệu quả.

5. Công tác Kinh tế - Kế hoạch.

- Lập kế hoạch sát thực có tính khả thi cao.

- Triển khai công tác kế hoạch chi tiết cho từng tháng, từng quý với từng dự án để chỉ đạo hoàn thành các chỉ tiêu đề ra.
- Sát sao trong công tác xây dựng KH SXKD, nắm vững tình hình thực hiện đầu tư tại các dự án và lường trước được các nguyên nhân khách quan và chủ quan ảnh hưởng đến tiến độ các dự án để xây dựng KH SXKD cho phù hợp.

6. Công tác quản lý tài chính - kế toán

- Xây dựng kế hoạch vốn cho từng dự án theo tiến độ đầu tư không để bị động về vốn.
- Tận dụng mọi nguồn lực hiện có của Công ty, chủ động tìm các kênh huy động vốn có lãi suất thấp để bố trí đủ vốn phục vụ SXKD và đầu tư các dự án.
- Đôn đốc thu hồi công nợ khách hàng kịp thời.

7. Công tác quản lý lao động và tiền lương

- Bố trí, sắp xếp lực lượng lao động cho phù hợp với yêu cầu công việc của từng phòng ban chức năng.
- Điều chỉnh lại quy chế lương của Công ty cho phù hợp với thị trường.
- Thực hiện tốt các chế độ với người lao động.

Trên đây là Báo cáo tình hình thực hiện sản xuất kinh doanh, đầu tư năm 2018 và kế hoạch SXKD đầu tư năm 2019 của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển Đô thị Sông Đà.

Nơi nhận:

- Các phòng ban Cty;
- Lưu KTKT, HCTH.



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Trọng Phước

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2018

**BÁO CÁO ĐỀ XUẤT THÔNG QUA BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2018
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN VÀ PHƯƠNG ÁN PHÂN CHIA LỢI NHUẬN**

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng & Phát triển đô thị Sông Đà xin báo cáo và trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét thông qua một số nội dung sau:

I. Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán:

- Đơn vị thực hiện kiểm toán: Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C – là đơn vị có trong danh sách đủ điều kiện để kiểm toán cho Công ty theo quy định của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.
- Nhận xét của đơn vị kiểm toán: Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng & phát triển đô thị Sông Đà tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp
- Các số liệu tài chính chủ yếu:

- Tổng tài sản	1.067.104.927.186 đ
<i>Trong đó:</i>	
+ Tài sản ngắn hạn	936.372.032.385 đ
+ Tài sản dài hạn	130.732.894.801 đ
- Tổng nguồn vốn	1.067.104.927.186 đ
<i>Trong đó:</i>	
+ Nợ phải trả	716.782.679.974 đ
+ Vốn chủ sở hữu	350.322.247.212 đ
Vốn điều lệ thực góp	200.000.000.000 đ
- Tổng doanh thu	22.677.152.886 đ
- Tổng lợi nhuận trước thuế	14.245.217.376 đ
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	9.419.817.053 đ

(Có báo cáo kiểm toán chi tiết kèm theo)

II. Phương án phân chia lợi nhuận năm 2018:

1. Lợi nhuận thực hiện năm 2018	14.245.217.376 đ
2. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.969.400.323 đ
3. Lợi nhuận năm 2018 sau thuế TNDN	9.419.817.053 đ
4. Lợi nhuận để lại	9.419.817.053 đ

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 đã thông qua việc chia cổ tức 5% trên vốn điều lệ từ lợi nhuận năm 2017 và lợi nhuận để lại từ các năm trước, nhưng trong năm 2018 Công ty còn nợ thuế nên chưa thực hiện được chia cổ tức. Năm 2019 Công ty tiếp tục thực hiện phương án phân phối lợi nhuận đã được ĐHĐCĐ thường niên 2018 thông qua.

Đối với cổ tức năm 2019 đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 thông qua việc chia cổ tức 5% trên vốn điều lệ từ lợi nhuận từ lợi nhuận của năm 2018 và các năm còn lại sau khi Công ty đã thực hiện nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp Luật.

III. Phương án trả lương, thù lao HĐQT và Ban kiểm soát năm 2019:

- Quyết toán thù lao trả cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2018: 192.000.000 đồng - Không vượt quá mức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 đã thông qua.
- Phương án trả lương, thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2019:

- Thù lao thành viên HĐQT:	3.000.000 đồng/tháng
- Thù lao thành viên Ban kiểm soát:	2.000.000 đồng/tháng

- Lương của Chủ tịch HĐQT và Trưởng BKS chuyên trách trả theo quy chế trả lương của Công ty.

IV. Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019:

Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát đề nghị ĐHĐCĐ lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C là đơn vị kiểm toán đủ điều kiện kiểm toán cho các Công ty niêm yết để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty.

V. Ủy quyền cho HĐQT phê duyệt dự án đầu tư, hợp đồng tín dụng tài trợ vốn, hợp đồng thi công xây lắp và các hợp đồng khác để thực hiện các dự án đầu tư ghi trong kế hoạch SXKD và đã được ĐHĐCĐ thông qua nếu có giá trị lớn

hơn hoặc bằng 35% giá trị tổng tài sản ghi trên báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất.

VI. Phương án tăng vốn điều lệ Công ty:

ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 đã thông qua phương án tăng vốn điều lệ Công ty 100 tỷ đồng đầu tư vào các dự án X1-26 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội; GREEN DIAMOND Quận 2, TP Hồ Chí Minh; Tuyên Quang; giai đoạn 2 khu nhà hỗn hợp cao tầng 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội. Ngày 04 tháng 10 năm 2018 Công ty có văn bản xin ý kiến cổ đông về việc tăng vốn thêm 100 tỷ đồng để phục vụ cho dự án X1-26 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội: 50 tỷ đồng và bổ sung vốn lưu động: 50 tỷ đồng nhưng trong năm 2018 Công ty chưa thực hiện được việc tăng vốn.

Theo kế hoạch SXKD năm 2019 Công ty trình ĐHĐCĐ mục đích sử dụng vốn điều lệ tăng thêm 100 tỷ đồng như sau: nộp thuế, trả nợ vay ngân hàng, bổ sung vốn lưu động, vì thế HĐQT kính đề nghị ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 tiếp tục thông qua phương án tăng vốn điều lệ và thời hạn thực hiện dự kiến từ quý II/2019 đến quý IV/2019 (Có phương án kèm theo).

Số cổ phần chào bán thành công sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung và niêm yết bổ sung tại sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội ngay sau khi kết thúc đợt chào bán. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn thời điểm và tiến hành các thủ tục để đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung số cổ phần phát hành thêm. Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét thông qua các nội dung nêu trên.

Xin trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ (b/c);
- Lưu HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Hoàng Văn Anh

BẢN SAO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2018

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

02-04-2019

SỐ CHỨNG THỰC: QUYỀN SỐ: SCT/BS
00003343 01



PHÓ CHỦ TỊCH
NGUYỄN CẢNH QUANG

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 4
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	7 - 10
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	11
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	12 - 13
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018	14 - 43

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tiền thân là Công ty Cổ phần Đô thị Sông Đà được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016226 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 3 năm 2007.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 11 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, lần thứ 1 ngày 25 tháng 01 năm 2008, lần thứ 6 ngày 30 tháng 9 năm 2010 chuyển từ số đăng ký kinh doanh 0103016226 thành số 0102186917, bổ sung ngành nghề kinh doanh và thay đổi vốn điều lệ, lần thứ 11 ngày 10 tháng 6 năm 2016 thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
- Điện thoại : (84-24) 35 526 354
- Fax : (84-24) 35 526 348

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Ban quản lý Dự án nhà ở Sông Đà Hà Đông	Phòng 707 - Tầng 7 - Nhà G10 - Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân, Hà Nội
Ban quản lý Dự án nhà ở Hà Nội	Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại thành phố Hồ Chí Minh	Phòng B1, tầng 3, tòa nhà Bigemco, số 2/2 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- ✓ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, chi tiết:
 - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác gồm: Xây dựng công trình cửa như: Đường thủy, bến cảng và các công trình trên sông, các cảng du lịch, cửa cống, đập và đê; Xây dựng thủy lợi; Xây dựng đường hầm; Các công việc xây dựng khác không phải là nhà như: Các công trình văn hóa, du lịch, thể thao ngoài trời;
 - Xây dựng các công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật, công trình thủy điện, công trình dân dụng công nghiệp; Xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp;
- ✓ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết:
 - Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;
 - Đầu tư cải tạo đất và đầu tư cho các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;
 - Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
 - Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
 - Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- ✓ Hoạt động thiết kế chuyên dụng, chi tiết: trang trí nội ngoại thất;
- ✓ Tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết:
 - Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (chỉ thực hiện việc môi giới bất động sản tại sàn giao dịch);
 - Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản;

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

- Kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm: Dịch vụ đầu giá bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất);
- ✓ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết:
- Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
- Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; Thiết kế xây dựng công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật; Thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình;
- Kinh doanh bất động sản bao gồm:
- + Tư vấn lập hồ sơ mời thầu xây lắp, hồ sơ mời thầu thiết bị các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, thủy điện, các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- + Lập, thẩm định dự án đầu tư các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- ✓ Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- ✓ Khai thác khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Đầu tư khai thác và chế biến khoáng sản (Trừ khoáng sản Nhà nước cấm);
- ✓ Xây dựng công trình công ích; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- ✓ Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh các dịch vụ phục vụ khu đô thị./.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Thế Lợi	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017
Ông Phạm Đức Thành	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017
Ông Phạm Mạnh Khôi	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017
Ông Đỗ Quang Thắng	Ủy viên	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 9 tháng 5 năm 2017
Bà Hà Thị Lan	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017
Ông Bùi Đình Đông	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Trọng Phước	Tổng Giám đốc	Ngày 05 tháng 01 năm 2016
Ông Trịnh Xuân Thụy	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 12 tháng 5 năm 2016

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hoàng Văn Anh - Chủ tịch (tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017).

Ông Hoàng Văn Anh đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Trọng Phước – Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 theo Giấy ủy quyền số 01/UQ-TCKT ngày 10 tháng 5 năm 2018.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



(Handwritten signature)

Nguyễn Trọng Phước

Ngày 25 tháng 3 năm 2019

13/03/2019

Số: 2.0216/19/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CÒ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2019, từ trang 07 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Kết luận của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Thị Tư - Phó Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0059-2018-008-1

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2019

Lê Trọng Toàn - Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2963-2015-008-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		936.372.032.385	888.934.278.813
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	16.671.600.012	32.005.227.424
1. Tiền	111		16.671.600.012	32.005.227.424
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		50.000.014.000	50.000.112.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	658.855	658.855
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(644.855)	(546.855)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2b	50.000.000.000	50.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		308.891.109.825	344.139.427.851
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	10.675.193.376	8.840.744.359
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	11.689.816.187	43.756.199.836
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	294.776.738.307	299.784.399.975
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(8.250.638.045)	(8.241.916.319)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		527.025.552.009	433.987.113.450
1. Hàng tồn kho	141	V.7	527.025.552.009	433.987.113.450
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		33.783.756.539	28.802.398.088
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	148.212.265	161.141.141
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		33.635.544.274	28.641.256.947
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		130.732.894.801	149.218.447.642
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		154.489.000	289.178.500
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	154.489.000	289.178.500
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		1.799.308.324	2.193.863.769
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.799.308.324	2.193.863.769
<i>Nguyên giá</i>	222		9.518.229.085	9.518.229.085
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(7.718.920.761)	(7.324.365.316)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	68.616.121.021	65.080.007.737
<i>Nguyên giá</i>	231		85.622.337.188	78.895.820.132
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(17.006.216.167)	(13.815.812.395)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.11	10.423.694.121	10.423.694.121
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		10.423.694.121	10.423.694.121
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		35.279.406.342	70.170.824.606
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.2c	25.000.000.000	25.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2c	8.200.000.000	24.783.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	35.153.667.000	49.153.667.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(33.074.260.658)	(28.765.842.394)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		14.459.875.993	1.060.878.909
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	13.988.307.470	733.310.386
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	471.568.523	327.568.523
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.067.104.927.186	1.038.152.726.455

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		716.782.679.974	697.250.296.296
I. Nợ ngắn hạn	310		655.621.413.990	547.335.049.777
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	60.681.648.145	71.959.909.734
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	186.282.705.495	67.714.293.009
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	33.045.593.050	24.418.055.465
4. Phải trả người lao động	314		2.235.738.191	1.888.472.272
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	38.254.060.959	69.601.442.917
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	237.528.535.499	230.676.883.512
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	94.593.481.458	78.018.341.675
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	2.999.651.193	3.057.651.193
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		61.161.265.984	149.915.246.519
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	4.281.508.046	4.281.508.046
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	56.879.757.938	145.633.738.473
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

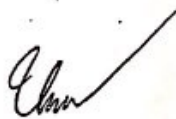
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		350.322.247.212	340.902.430.159
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	350.322.247.212	340.902.430.159
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.848.889.000	99.848.889.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.764.696.100	23.764.696.100
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		3.840.000.000	3.840.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		22.868.662.112	13.448.845.059
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		13.448.845.059	13.448.845.059
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.419.817.053	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.067.104.927.186	1.038.152.726.455

Người lập biểu



Nguyễn Đình Bình

Kế toán trưởng



Lê Hồng Sơn



Nguyễn Trọng Phước

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	19.576.263.804	26.507.892.935
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		19.576.263.804	26.507.892.935
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	(22.267.305.314)	8.059.768.917
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		41.843.569.118	18.448.124.018
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	3.100.889.082	2.334.518.868
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	21.738.908.877	9.096.866.742
Trong đó: chi phí lãi vay	23		6.232.527.537	6.435.684.746
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	8.869.602.076	8.330.145.245
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.335.947.247	3.355.630.899
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32		90.729.871	64.842.531
13. Lợi nhuận khác	40		(90.729.871)	(64.842.531)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		14.245.217.376	3.290.788.368
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		4.969.400.323	2.724.608.642
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(144.000.000)	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>9.419.817.053</u>	<u>566.179.726</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	-	-

Người lập biểu

Nguyễn Đình Bình

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Lập, ngày 05 tháng 3 năm 2019



Nguyễn Trọng Phước

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		14.389.217.376	3.290.788.368
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9; 10	3.584.959.217	3.441.045.627
- Các khoản dự phòng	03		15.438.444.228	1.774.713.367
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	VI.3	(3.042.065.829)	(2.295.777.776)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	6.232.527.537	6.435.684.746
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(6.726.517.056)	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		29.876.565.473	12.646.454.332
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		30.860.436.829	(70.957.095.112)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(93.038.438.559)	(69.362.999.482)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		92.763.377.813	53.471.999.531
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(13.242.068.208)	217.091.232
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(173.347.931)	(11.218.484.097)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(5.200.000.000)	(129.175.516)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(58.000.000)	(461.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		41.788.525.417	(85.793.209.112)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(20.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	150.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		19.461.793.762	17.057.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.417.627.473	2.295.777.776
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		21.879.421.235	(497.222.224)

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33 V.18	55.470.000.000		165.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 V.18	(134.471.574.064)		(50.832.965.102)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		<u>(79.001.574.064)</u>	<u>114.167.034.898</u>
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	50		<u>(15.333.627.412)</u>	<u>27.876.603.562</u>
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	60 V.1		<u>32.005.227.424</u>	<u>4.128.623.862</u>
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	61			-
<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i>	70 V.1		<u><u>16.671.600.012</u></u>	<u><u>32.005.227.424</u></u>

Người lập biểu



Nguyễn Đình Bình

Kế toán trưởng

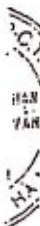


Lê Hồng Sơn

Lập ngày 27 tháng 3 năm 2019



Nguyễn Trọng Phước



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, thương mại, dịch vụ, kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, gồm: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm, Kiểm toán nhà nước đã kiểm toán dự án xây nhà ở xã hội 143 Trần Phú, quận Hà Đông, Hà Nội (Tòa nhà SDU - 143 Trần Phú). Theo kết quả kiểm toán của Kiểm toán nhà nước thì Công ty phải nộp thêm thuế thu nhập doanh nghiệp cho dự án là 4.118.118.278 VND. Công ty đã phản ánh các nghiệp vụ điều chỉnh theo Biên bản kiểm toán của Kiểm toán nhà nước vào Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty.

6. Cấu trúc Công ty

Công ty con

Công ty chỉ đầu tư vào công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU có trụ sở chính tại Tầng 8, tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, Km 10 đường Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là khai thác và quản lý tòa nhà 143 Trần Phú và tòa nhà Sông Đà Hà Đông. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 100%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	Văn phòng nhà 8C, tầng 8, tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội	Hoạt động xây dựng chuyên dụng	28,89%	28,89%	28,89%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	Phòng 704, tầng 7, nhà G10 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Xây dựng	35,5%	35,5%	35,5%
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà Miền Trung	Tầng 2, số nhà 11 đường Phan Đình Phùng, phường Bắc Hà, thành phố Hà Tĩnh, Hà Tĩnh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	35,48%	35,48%	35,48%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Ban quản lý Dự án nhà ở Sông Đà Hà Đông	Phòng 707 - Tầng 7 - Nhà G10 - Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân, Hà Nội
Ban quản lý Dự án nhà ở Hà Nội	Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại thành phố Hồ Chí Minh	Phòng B1, tầng 3, tòa nhà Bigemco, số 2/2 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

7. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

8. Nhân viên

Tại ngày kết năm tài chính Công ty có 28 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 27 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM là giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính. Trường hợp tại ngày kết thúc năm tài chính thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc năm tài chính.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh, liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định bao gồm các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

7. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	11 - 29
Máy móc và thiết bị	6
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	7 - 8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 4

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là một phần của nhà thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
4 tầng để tòa nhà Sông Đà – Hà Đông	30
3 tầng để tòa nhà 143 Trần Phú	30

10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

11. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

12. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

15. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

16. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

lịch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

17. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

18. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	299.663.757	2.326.371.696
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16.371.936.255	29.678.855.728
Cộng	<u>16.671.600.012</u>	<u>32.005.227.424</u>

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư vào cổ phiếu của Công ty cổ phần Sông Đà 2.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	546.855	600.855
Trích lập dự phòng bổ sung	98.000	26.000
Hoàn nhập dự phòng		80.000
Số cuối năm	<u>644.855</u>	<u>546.855</u>

2b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng.

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
Đầu tư vào công ty con	25.000.000.000	(23.636.036.687)	25.000.000.000	
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU ⁽ⁱ⁾	25.000.000.000	(23.636.036.687)	25.000.000.000	
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	8.200.000.000		24.783.000.000	(17.195.825.121)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà ⁽ⁱⁱ⁾	5.200.000.000		5.200.000.000	(4.408.118.264)
Công ty Cổ phần Đầu tư SDU ⁽ⁱⁱⁱ⁾	3.000.000.000		3.000.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà Miền Trung ^(iv)			16.583.000.000	(12.787.706.857)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	35.153.667.000	(14.077.637.833)	49.153.667.000	(11.570.017.273)
Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội	4.000.000.000	(1.920.000.000)	4.000.000.000	(1.200.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	19.953.667.000	(10.957.637.833)	19.953.667.000	(10.237.305.114)
Công ty Cổ phần Đầu tư Đô thị Xi măng Hải Phòng	11.200.000.000	(1.200.000.000)	25.200.000.000	(132.712.159)
Cộng	68.353.667.000	(37.713.674.520)	98.936.667.000	(28.765.842.394)

- (i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107509720 thay đổi lần thứ 3 ngày 19 tháng 4 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU là 25.000.000.000 VND. Công ty đầu tư vào Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU 25.000.000.000 VND tương đương 100% vốn điều lệ. Công ty đã đầu tư đủ số vốn theo cam kết.
- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102817344 thay đổi lần thứ 2 ngày 11 tháng 6 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà là 20.000.000.000 VND. Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà 5.200.000.000 VND, tương đương 26% vốn điều lệ. Công ty đã đầu tư đủ số vốn theo cam kết.
- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 01041775717 ngày 29 tháng 6 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU là 10.000.000.000 VND. Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU 3.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ. Công ty đã đầu tư đủ số vốn theo cam kết.
- (iv) Trong năm, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà Miền Trung đã hoàn tất thủ tục giải thể và Công ty đã nhận nốt số tiền còn lại là 5.461.793.762 VND.

Giá trị hợp lý

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội là 2.080.000.000 VND. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư chưa niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý đối với các khoản đầu tư này.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	28.765.842.394	26.900.252.698
Trích lập dự phòng bổ sung	26.143.657.247	4.265.589.696
Hoàn nhập dự phòng	(6.074.618.883)	(2.400.000.000)
Sử dụng dự phòng	(11.121.206.238)	
Số cuối năm	37.713.674.520	28.765.842.394

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Giao dịch với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU (Công ty MTV SDU)</i>	4.169.519.086	3.369.392.297
SDU cho Công ty MTV SDU thuê mặt bằng	193.257.038	141.617.959
Lãi vay SDU phải trả cho Công ty MTV SDU		2.000.000.000
SDU cho Công ty MTV SDU vay		181.584.010
Thuê Công ty MTV SDU sửa chữa tài sản	2.535.766.364	
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà (Bắc Hà)</i>		18.300.000.000
Thanh toán tiền khối lượng cho Bắc Hà	1.600.000.000	36.167.038
Bù trừ công nợ	63.000.000	
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU</i>		74.085.880.357
Nhận giá trị khối lượng xây lắp của Tư Vấn SDU	58.411.365.331	43.107.273
Cung cấp dịch vụ cho Tư vấn SDU		
3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<u>6.157.207.913</u>	<u>5.292.726.107</u>
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	6.157.207.913	5.292.726.107
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<u>4.517.985.463</u>	<u>3.548.018.252</u>
Khách hàng mua nhà tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	24.277.000	24.277.000
Khách hàng mua nhà tại dự án An Khánh	970.394.739	1.116.975.790
Khách hàng mua nhà tại dự án 143 Trần Phú	2.398.329.918	567.073.862
Tiền cung cấp dịch vụ phải thu các đơn vị khác	1.124.983.806	1.839.691.600
Cộng	<u>10.675.193.376</u>	<u>8.840.744.359</u>
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<u>11.689.816.187</u>	<u>28.583.385.400</u>
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	11.689.816.187	28.583.385.400
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>	<u>2.070.268.000</u>	<u>15.172.814.436</u>
Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghiệp Thiên Ý	2.070.268.000	3.239.709.585
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS	3.822.609.848	2.070.268.000
Ban quản lý Dự án khu Công viên Văn hóa Du lịch Thể thao	3.822.609.848	3.822.609.848
Công ty TNHH Xây dựng và Dịch vụ Thương mại Thành Đạt	1.473.685.400	1.473.685.400
Các nhà cung cấp khác	4.323.252.939	4.566.541.603
Cộng	<u>11.689.816.187</u>	<u>43.756.199.836</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

5. Phải thu ngắn hạn/dài hạn khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	4.677.091.000		4.437.091.000	
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	4.584.583.000		4.344.583.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	92.508.000		92.508.000	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	290.099.647.307	(6.543.971.349)	295.347.308.975	(6.543.971.349)
Công ty Cổ phần Điện Đông Dương – Tiền góp vốn	3.500.000.000	(3.500.000.000)	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng Nhà Vạn Thái ^(*)	267.522.816.000		267.522.816.000	
Trong đó: Thành phần 1	59.010.618.240		59.010.618.240	
Thành phần 2	208.512.197.760		208.512.197.760	
Thuế TNDN tạm nộp trên tiền đã thu của khách hàng	6.215.042.065		5.097.295.457	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo	3.043.971.349	(3.043.971.349)	3.043.971.349	(3.043.971.349)
Thuế GTGT đầu ra Dự án X1-26 Liễu Giai	4.545.454.545		4.545.454.545	
Tạm ứng	4.171.014.728		11.070.859.990	
Dự thu lãi tiền gửi	624.438.356		566.911.634	
Các khoản phải thu khác	476.910.264			
Cộng	294.776.738.307	(6.543.971.349)	299.784.399.975	(6.543.971.349)

(*) Là khoản tiền chuyển cho Công ty Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng nhà Vạn Thái (“Vạn Thái”) theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 08/2011/HĐHTKD ký ngày 07 tháng 6 năm 2011 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Vạn Thái để đầu tư dự án Khu Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao phía nam đường Tạ Quang Bửu, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án gồm 2 thành phần: thành phần 1 là khu chung cư tái định cư, thành phần 2 là khu phức hợp và công viên văn hóa du lịch thể thao. Công ty sẽ được chia sản phẩm là nhà ở và các sản phẩm khác như khu thương mại, tầng hầm, văn phòng ... với tỷ lệ là 42%. Theo biên bản thỏa thuận cuối năm 2014 giữa Công ty và Vạn Thái thì Công ty sẽ được rút một phần tiền đã đầu tư và lợi nhuận từ block B1 và B2, Lợi nhuận của dự án sẽ được hai bên phân chia lại sau khi dự án được hai bên thông qua báo cáo quyết toán. Theo đó, đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018, Vạn Thái đã chuyển lại Công ty số tiền là 133.265.559.230 VND (xem thuyết minh số V.19a).

5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản ký quỹ ký cược dài hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Thời gian quá hạn		Dự phòng	Thời gian quá hạn		Dự phòng
	Giá gốc			Giá gốc		
Công ty Cổ phần Điện Đông Dương- Phải thu tiền góp vốn	trên 3 năm	3.500.000.000	(3.500.000.000)	trên 3 năm	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Phát triển Đô thị Việt Nam -Trả trước cho người bán	trên 3 năm	1.067.452.250	(1.067.452.250)	trên 3 năm	1.067.452.250	(1.067.452.250)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo	trên 3 năm	3.043.971.349	(3.043.971.349)	trên 3 năm	3.043.971.349	(3.043.971.349)
Nguyễn Thị Mỹ Hạnh - phải thu tiền mua nhà	trên 3 năm	24.277.000	(24.277.000)	trên 3 năm	24.277.000	(24.277.000)
Nguyễn Chí Cường - phải thu tiền mua nhà	trên 3 năm	243.842.572	(243.842.572)	trên 3 năm	243.842.572	(243.842.572)
Ngô Tấn Trọng Nghĩa - phải thu tiền mua nhà				trên 2 năm	146.581.051	(102.606.736)
Nguyễn Huy Du - phải thu tiền mua nhà	trên 3 năm	371.094.874	(371.094.874)	trên 2 năm	371.094.874	(259.766.412)
Cộng		8.250.638.045	(8.250.638.045)		8.397.219.096	(8.241.916.319)

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu và cho vay khó đòi như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	8.241.916.319	8.378.384.948
Trích lập dự phòng bổ sung	111.328.462	354.301.371
Hoàn nhập dự phòng	(102.606.736)	(490.770.000)
Số cuối năm	8.250.638.045	8.241.916.319

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	491.671.126.170		404.840.498.879	
Hàng hóa bất động sản	35.354.425.839		29.146.614.571	
Cộng	527.025.552.009		433.987.113.450	

Chi phí đi vay được vốn hóa trong chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang trong năm là 16.384.379.426 VND (năm trước là 8.763.129.882 VND).



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

8. Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thuê văn phòng, nhà xưởng	136.363.631	136.363.641
Chi phí bảo hiểm	11.848.634	24.777.500
Cộng	148.212.265	161.141.141

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	23.916.667	13.838.257
Chi phí sửa chữa	2.038.198.395	682.407.708
Chi phí giao dịch qua sàn	11.926.192.408	37.064.421
Cộng	13.988.307.470	733.310.386

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	1.194.607.031	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	9.518.229.085
Số cuối năm	1.194.607.031	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	9.518.229.085
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.194.607.031	118.000.000	5.422.810.182	242.611.872	6.978.029.085
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	1.192.108.000	118.000.000	5.771.645.444	242.611.872	7.324.365.316
Khấu hao trong năm	2.499.031		392.056.414		394.555.445
Số cuối năm	1.194.607.031	118.000.000	6.163.701.858	242.611.872	7.718.920.761
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	2.499.031		2.191.364.738		2.193.863.769
Số cuối năm			1.799.308.324		1.799.308.324

Trong đó:
Tạm thời chưa sử dụng
Đang chờ thanh lý

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	78.895.820.132	(13.815.812.395)	65.080.007.737
Tăng trong năm	6.726.517.056		6.726.517.056
Khấu hao trong năm		(3.190.403.772)	(3.190.403.772)
Số cuối năm	85.622.337.188	(17.006.216.167)	68.616.121.021

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
4 tầng để thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông ⁽ⁱ⁾	50.250.520.380	14.456.416.139	35.794.104.241
3 tầng để thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú ⁽ⁱⁱ⁾	35.371.816.808	2.549.800.028	32.822.016.780
Cộng	85.622.337.188	17.006.216.167	68.616.121.021

⁽ⁱ⁾ Bất động sản đầu tư 4 tầng để thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông, nguyên giá tính theo giá trị quyết toán công trình “Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông” đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt. Từ tầng 1 đến tầng 3 của bất động sản đầu tư này đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội.

⁽ⁱⁱ⁾ Bất động sản đầu tư 3 tầng để thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú, nguyên giá tính theo giá trị tạm tính trên cơ sở đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê	11.192.568.659	17.850.221.370
Thu nhập từ việc cho thuê	4.495.851.246	2.933.438.578
Chi phí trực tiếp liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê		

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án khu dân cư An Phú - Nam Sài Gòn	3.140.584.488		3.140.584.488	
Dự án Phan Đình Giót - Hà Nội	41.954.636	41.954.636	41.954.636	41.954.636
Dự án Khu đô thị mới TP Hòa Bình	8.481.719.713	8.481.719.713	8.481.719.713	8.481.719.713
Dự án Sông Đà Tuyên Quang	316.949.164	316.949.164	316.949.164	316.949.164
Dự án khu tập thể Phương Mai	1.233.241.456	1.233.241.456	1.233.241.456	1.233.241.456
Dự án 151 Lê Duẩn	349.829.152	349.829.152	349.829.152	349.829.152
Dự án C8 Giảng Võ	436.280.908		436.280.908	
Cộng	14.000.559.517	10.423.694.121	14.000.559.517	10.423.694.121

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ
 Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Số đầu năm	Ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong năm	Số cuối năm
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	327.568.523	144.000.000	471.568.523
<i>Dự trả lãi vay phải trả PVCombank 6 tháng cuối năm 2014</i>	327.568.523		327.568.523
<i>Dự phòng khoản đầu tư dài hạn khác</i>		144.000.000	144.000.000
Cộng	327.568.523	144.000.000	471.568.523

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>27.305.094.853</i>	<i>44.858.453.019</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	5.090.376.536	6.753.376.536
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	19.170.526.906	37.850.228.072
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	3.044.191.411	254.848.411
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>33.376.553.292</i>	<i>27.101.456.715</i>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư C&T	8.047.767.710	8.047.767.710
Phải trả nhà cung cấp khác	25.328.785.582	19.053.689.005
Cộng	60.681.648.145	71.959.909.734

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án An Khánh	61.380.797.503	64.633.391.481
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án 143 Trần Phú	3.395.744.798	2.971.444.265
Khách hàng Dự án X1-26 Liễu Giai	119.449.429.131	
Khách hàng Dự án X1-26 Liễu Giai	1.905.271.472	
Công ty Cổ phần Mediamart Việt Nam	151.462.591	109.457.263
Các khách hàng khác	186.282.705.495	67.714.293.009
Cộng		

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Bù trừ với thuế đầu vào được hoàn	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	7.412.737.895	13.324.259.451	(1.800.000.000)		18.936.997.346
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.915.114.686	4.969.400.324		(2.915.114.686)	4.969.400.323
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	5.097.295.457	1.117.746.608	(5.200.000.000)	(792.838.868)	222.203.197
Thuế thu nhập cá nhân	1.393.078.263	342.091.429	(418.006.672)		1.317.163.020
Thuế nhà đất		558.928.798	(558.928.798)		
Tiền thuế đất		23.850.000	(23.850.000)		
Các loại thuế khác		6.000.000	(6.000.000)		
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	7.599.829.164				7.599.829.164
Cộng	24.418.055.465	20.342.276.610	(8.006.785.470)	(3.707.953.554)	33.045.593.050

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 5% đối với dịch vụ cung cấp nước sạch và kinh doanh nhà ở xã hội và 10% đối với các hoạt động còn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (năm trước thuế suất là 20%).

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu đã thu tiền từ hoạt động kinh doanh bất động sản theo qui định tại Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Kinh doanh BDS	Kinh doanh nhà ở xã hội (*)	Kinh doanh khác	Tổng cộng
Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ	6.162.080.945	2.221.614.200	11.192.568.659	19.576.263.804
Giá vốn hàng bán	3.041.914.846	(29.805.071.406)	4.495.851.246	(22.267.305.314)
Chi phí quản lý	3.146.215.176		5.723.386.900	8.869.602.076
Doanh thu tài chính	1.033.647.748		2.067.241.334	3.100.889.082
Chi phí tài chính	2.289.630.004		24.088.692.735	26.378.322.739
Trong đó: Lãi vay	2.212.971.166		4.019.556.371	6.232.527.537
Doanh thu tính thuế TNDN	7.195.728.693	2.221.614.200	13.259.809.993	22.677.152.886
Tổng chi phí SXKD	8.477.760.026	(29.805.071.406)	34.307.930.881	12.980.619.501
Lợi nhuận thuần từ SXKD	(1.282.031.333)	32.026.685.606	(21.048.120.888)	9.696.533.385
Lợi nhuận khác			(90.729.871)	(90.729.871)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(1.282.031.333)	32.026.685.606	(21.138.850.759)	9.605.803.514
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		9.154.497.169	21.069.489.392	30.223.986.561
- Các khoản điều chỉnh tăng			25.842.034.356	25.842.034.356
- Các khoản điều chỉnh giảm		9.154.497.169	(4.772.544.964)	4.381.952.205
Thu nhập chịu thuế	(1.282.031.333)	41.181.182.775	(69.361.367)	39.829.790.075
Thu nhập được miễn thuế			(240.000.000)	
Thu nhập tính thuế	(1.282.031.333)	41.181.182.775	(309.361.367)	39.589.790.075
Thuế suất thuế TNDN	20%	10%	20%	
Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất phổ thông				
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp của năm trước		4.118.118.277	851.282.046	4.969.400.323
Tổng thuế TNDN phải nộp		4.118.118.277	851.282.046	4.969.400.323

(*) là số điều chỉnh theo Biên bản kiểm toán dự án xây nhà ở xã hội 143 Trần Phú, quận Hà Đông, Hà Nội của Kiểm toán Nhà nước

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>1.149.800.000</i>	<i>925.800.000</i>
Thù lao HĐQT, BKS Công ty	1.149.800.000	925.800.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>37.104.260.959</i>	<i>68.675.642.917</i>
Trích trước giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	31.879.184.961	62.687.013.213
Chi phí lãi vay phải trả	5.225.075.998	5.988.629.704
Cộng	<u>38.254.060.959</u>	<u>69.601.442.917</u>

17. Phải trả ngắn hạn/dài hạn khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>833.352.642</i>	<i>758.598.642</i>
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	833.352.642	758.598.642
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>236.695.182.857</i>	<i>229.918.284.870</i>
Kinh phí công đoàn	175.361.671	218.130.599
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	25.039.764	74.837.615
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	23.500.000.000	23.500.000.000
Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án tòa nhà 25 Tân Mai	689.543.564	689.543.564
Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án Nam An Khánh	9.870.653.275	9.870.653.275
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông tương ứng với phần tiền thu của khách hàng	1.734.701.570	1.734.701.570
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông tương ứng với phần tài sản của Công ty	3.644.965.126	3.644.965.126
Kinh phí bảo trì tòa nhà 143 Trần Phú	4.884.584.243	6.493.379.503
Dự án Công viên Văn hóa Thể thao và Du lịch chuyển tiền	133.265.559.230	123.185.559.230
PVCombank tiền gốc và lãi vay đến 29/6/2014	6.543.068.289	6.543.068.289
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải phòng đặt cọc mua bất động sản dự án X1 - 26 Liễu Giai	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ và Đầu tư Tân Long đặt cọc	1.670.000.000	3.000.000.000
môi giới mua căn hộ	691.706.125	963.446.099
Các khoản phải trả khác	<u>237.528.535.499</u>	<u>230.676.883.512</u>
Cộng		

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

17b. Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền đặt cọc thuê Văn phòng Tòa nhà Sông Đà Hà Đông	3.648.644.710	3.648.644.710
Tiền đặt cọc thuê Văn phòng Tòa nhà 143 Trần Phú	632.863.336	632.863.336
Cộng	4.281.508.046	4.281.508.046

18. Vay ngắn hạn/dài hạn

18a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	25.278.034.936	16.668.735.306
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	2.000.000.000	2.000.000.000
Bà Hoàng Thị Phương Thúy ⁽¹⁾	10.647.327.885	10.474.151.284
Ông Trần Văn Thanh ⁽¹⁾	583.804.912	2.131.851.994
Ông Hoàng Văn Kế	1.534.506.306	2.062.732.028
Ông Nguyễn Ngọc Phương ⁽¹⁾	10.512.395.833	
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	47.013.511.578	55.326.639.407
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	44.366.197.137	51.892.377.114
Công ty Tài chính Cổ phần Xi Măng		12.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh	44.366.197.137	39.892.377.114
Vay ngắn hạn các cá nhân	2.647.314.441	3.434.262.293
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh 18b)	22.301.934.944	6.022.966.962
Cộng	94.593.481.458	78.018.341.675

⁽¹⁾ Vay các cá nhân theo lãi suất thay đổi từng năm, không áp dụng các biện pháp đảm bảo tiền vay.

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay dài hạn đến hạn trả	Lãi vay nhập gốc	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	16.668.735.306	21.500.000.000		1.546.627.397	(14.437.327.767)	25.278.034.936
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	2.000.000.000					2.000.000.000
Ông Hoàng Văn Kế	2.062.732.028			171.774.278	(700.000.000)	1.534.506.306
Ông Trần Văn Thanh	2.131.851.994			63.952.918	(1.612.000.000)	583.804.912
Bà Hoàng Thị Phương Thúy	10.474.151.284	6.000.000.000		1.173.176.601	(7.000.000.000)	10.647.327.885
Ông Đỗ Quang Thăng		5.000.000.000		125.327.767	(5.125.327.767)	
Ông Nguyễn Ngọc Phương	55.326.639.407	10.500.000.000		12.395.833		10.512.395.833
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác				4.835.184.544		47.013.511.578
Vay ngắn hạn các tổ chức khác	51.892.377.114			4.473.820.023	(13.148.312.373)	44.366.197.137
Vay Công ty Tài chính Cổ phần Xi Măng	12.000.000.000				(12.000.000.000)	
Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh	39.892.377.114			4.473.820.023	(12.000.000.000)	44.366.197.137
Vay ngắn hạn các cá nhân	3.434.262.293			361.364.521	(1.148.312.373)	2.647.314.441
Vay dài hạn đến hạn trả	6.022.966.962	6.022.966.962	22.301.934.944		(6.022.966.962)	22.301.934.944
Cộng	78.018.341.675	21.500.000.000	22.301.934.944	6.381.811.941	(33.608.607.102)	94.593.481.458

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

18b. Vay dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay dài hạn phải trả các bên liên quan</i>	<i>4.820.045.447</i>	<i>4.379.124.076</i>
Ông Hoàng Văn Kế ⁽ⁱ⁾	4.820.045.447	4.379.124.076
<i>Vay dài hạn phải trả các ngân hàng</i>	<i>52.059.712.491</i>	<i>141.254.614.397</i>
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱⁱ⁾	43.358.778.567	103.150.000.000
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Tân Bình ⁽ⁱⁱⁱ⁾	5.725.933.924	19.646.246.870
Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội ^(iv)	2.975.000.000	12.933.367.527
Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Hà Nội ^(v)		5.525.000.000
Cộng	<u>56.879.757.938</u>	<u>145.633.738.473</u>

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

(i) Vay ông Hoàng Văn Kế với lãi suất 9,5%/năm, thời hạn vay 24 tháng, không áp dụng biện pháp đảm bảo tiền vay.

(ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) - chi nhánh Hà Nội bao gồm 2 hợp đồng:

- Hợp đồng số 0014/2015/HĐTD - DN ngày 18 tháng 5 năm 2015 để thanh toán tiền chuyển nhượng dự án tổ hợp cao ốc C&T Plaza tại phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cho đối tác kinh doanh là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư C&T theo nội dung chuyển nhượng tài sản ký giữa 3 bên, thời hạn vay 60 tháng. Tài sản thế chấp cho khoản vay này gồm:

✓ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với lô đất số BI 461386, Sổ vào sổ Cấp GCN 692 do UBND quận Long Biên, thành phố Hà Nội cấp ngày 06/03/2012.

✓ Tài sản gắn liền với đất : Nhà ở.

✓ Phần giá trị công trình, diện tích cải tạo, đầu tư xây dựng thêm, các tài sản khác gắn liền với diện tích đất thế chấp đều thuộc tài sản thế chấp theo hợp đồng này.

- Hợp đồng số 28/2015/HĐTD-DN ngày 09/10/2015 để thực hiện dự án cải tạo xây dựng tại khu tập thể X1-26 Liễu Giai, hạn mức tín dụng 135.000.000.000 VND, thời hạn vay 96 tháng. Tài sản thế chấp cho khoản vay gồm:

✓ Toàn bộ dự án đầu tư cải tạo xây dựng lại khu tập thể X1-26 Liễu Giai, tại địa chỉ số 26 phố Liễu Giai, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà làm chủ đầu tư.

✓ Quyền tài sản phát sinh, quyền khai thác và sử dụng, quyền cho thuê từ tầng 1 đến tầng 3 và một phần tầng 4 trong tổng số 34 tầng thuộc Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông tại Km số 10 đường Trần Phú, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu/Sử dụng của SDU.

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) - Chi nhánh Tân Bình theo hợp đồng số 386/2016/HĐTD-DN ngày 09 tháng 11 năm 2016 để phục vụ chuyển nhượng "dự án nhà ở độc lập Green Diamond" tại phường An Phú, quận 2, TP. Hồ Chí Minh, thời hạn vay 36 tháng. Tài sản thế chấp cho khoản vay là quyền tài sản phát sinh, quyền khai thác và sử dụng, quyền cho thuê từ tầng 1 đến tầng 3 và một phần tầng 4 thuộc tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, tại phường Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội.

(iv) Khoản vay Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng số 171/2015/HDDTD1/BVB002 ngày 18 tháng 8 năm 2015 để phục vụ dự án Tòa nhà SDU - 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội, thời hạn vay 60 tháng. Tài sản thế chấp cho khoản vay là tài sản hình thành từ vốn vay, 3 sàn thương mại tại tầng 1, tầng 2, tầng 3 của dự án SDU - 143 Trần Phú, Hà Đông.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- (v) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng số 505-027/16/VAB/HDTDHDN ngày 14 tháng 7 năm 2016 để phục vụ dự án Tòa nhà SDU - 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội, thời hạn vay 60 tháng. Tài sản thế chấp là cầm cố chứng khoán của bên thứ 3 - ông Hoàng Văn Anh (chủ tịch Hội đồng quản trị).

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	22.301.934.944	6.022.966.962
Trên 1 năm đến 5 năm	56.879.757.938	145.633.738.473
Cộng	79.181.692.882	151.656.705.435

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

	Vay dài hạn bên liên quan	Vay dài hạn ngân hàng	Cộng
Số đầu năm	4.379.124.076	141.254.614.397	145.633.738.473
Số tiền vay phát sinh trong năm		33.970.000.000	33.970.000.000
Lãi nhập gốc	440.921.371		440.921.371
Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả		(22.301.934.944)	(22.301.934.944)
Số tiền vay đã trả trong năm		(100.862.966.962)	(100.862.966.962)
Số cuối năm	4.820.045.447	52.059.712.491	56.879.757.938

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.105.016.945		1.105.016.945
Quỹ phúc lợi	1.952.634.248	58.000.000	1.894.634.248
Cộng	3.057.651.193	58.000.000	2.999.651.193

20. Vốn chủ sở hữu

20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	200.000.000.000	99.848.889.000	23.764.696.100	3.840.000.000	12.882.665.333	340.336.250.433
Lợi nhuận trong năm trước					566.179.726	566.179.726
Số dư cuối năm trước	200.000.000.000	99.848.889.000	23.764.696.100	3.840.000.000	13.448.845.059	340.902.430.159
Số dư đầu năm nay	200.000.000.000	99.848.889.000	23.764.696.100	3.840.000.000	13.448.845.059	340.902.430.159
Lợi nhuận trong năm					4.636.403.190	4.636.403.190
Số dư cuối năm	200.000.000.000	99.848.889.000	23.764.696.100	3.840.000.000	18.085.248.249	345.538.833.349

20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn đầu tư của Nhà nước	60.000.000.000	60.000.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	140.000.000.000	140.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	99.848.889.000	99.848.889.000
Cộng	299.848.889.000	299.848.889.000

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp

/// 2018 - 01 X //

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

20c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	20.000.000	20.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ		36.805.300
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	11.192.568.659	17.850.221.370
Doanh thu bán nhà ở xã hội (*)	2.221.614.200	
Doanh thu kinh doanh bất động sản	6.162.080.945	8.620.866.265
Cộng	<u>19.576.263.804</u>	<u>26.507.892.935</u>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		121.132.586
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	4.495.851.246	2.933.438.578
Giá vốn nhà ở xã hội (*)	(29.805.071.406)	
Giá vốn bất động sản đã bán	3.041.914.846	5.005.197.753
Cộng	<u>(22.267.305.314)</u>	<u>8.059.768.917</u>

(*) Là số điều chỉnh theo Biên bản kiểm toán dự án xây nhà ở xã hội 143 Trần Phú, quận Hà Đông, Hà Nội của Kiểm toán Nhà nước

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	2.802.065.829	2.095.777.776
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	31.165.224	31.428.592
Cổ tức	240.000.000	200.000.000
Lãi chậm trả	27.658.029	
Lãi tiền cho vay		7.312.500
Cộng	<u>3.100.889.082</u>	<u>2.334.518.868</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay		
Phí bảo lãnh	6.232.527.537	6.435.684.746
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	20.069.136.364	750.000.000 1.911.181.996
Lãi trả chậm		
Cộng	<u>76.658.838</u>	<u>9.096.866.742</u>
	<u>26.378.322.739</u>	<u>9.096.866.742</u>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	5.970.430.344	4.529.849.560
Chi phí vật liệu quản lý	218.662.231	192.006.974
Chi phí đồ dùng văn phòng	198.341.684	368.008.094
Chi phí khấu hao tài sản cố định	77.030.441	451.448.141
Thuế, phí và lệ phí	43.278.455	29.991.182
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	8.721.726	(136.468.629)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.634.167.433	635.296.017
Các chi phí khác	718.969.762	2.260.013.906
Cộng	<u>8.869.602.076</u>	<u>8.330.145.245</u>
	<u>8.869.602.076</u>	<u>8.330.145.245</u>

6. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	52.920.476.080	43.558.451.801
Chi phí nhân công	5.970.430.344	4.529.849.560
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.584.959.217	3.441.045.627
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.459.311.945	12.546.642.100
Chi phí khác	18.187.813.102	26.619.554.897
Cộng	<u>96.122.990.688</u>	<u>90.695.543.985</u>
	<u>96.122.990.688</u>	<u>90.695.543.985</u>

7. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm Công ty phát sinh lãi nhập gốc số tiền 6.822.733.312 VND (năm trước phát sinh 1.463.404.101 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Các hợp đồng đi thuê

Công ty thuê một số diện tích làm văn phòng dưới hình thức thuê hoạt động với thời hạn 1 năm và có khả năng được gia hạn thêm.

Các hợp đồng cho thuê

Công ty cho thuê 4 tầng để tòa nhà Sông Đà Hà Đông, 3 tầng để tòa nhà 143 Trần Phú và 1 phần tầng hầm để làm Trung tâm thương mại và một số vị trí đặt biển quảng cáo tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đông.

Tổng số tiền thuê được ghi nhận doanh thu trong năm là: 11.192.568.659 VND (năm trước là 17.850.221.370 VND).

2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

2a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt mà chỉ phát sinh các giao dịch về vay vốn với các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt:

<i>Vay và lãi vay nhập gốc</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Hoàng Văn Kế	612.695.649	6.441.856.104
Ông Trần Văn Thanh	63.952.918	2.131.851.994
Bà Hoàng Thị Phương Thúy	7.173.176.601	10.474.151.284
Ông Đỗ Quang Thắng	5.125.327.767	
Ông Nguyễn Ngọc Phương	10.512.395.833	

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.18.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt chỉ có lương với tổng tiền lương trong năm là 2.147.905.937 VND (năm trước là 968.551.843 VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác

Tổng Công ty Sông Đà

Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU

Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà Miền Trung

Mối quan hệ

Cổ đông góp vốn

Công ty con

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5a, V.13, V.16, V.17 và V.18.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

3. Thông tin về bộ phận

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam.

5. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2019

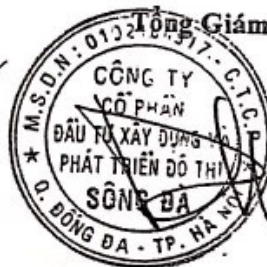
Người lập biểu

Nguyễn Đình Bình

Kế toán trưởng

Lê Hồng Sơn

Tổng Giám đốc



Nguyễn Trọng Phước

Hà Nội, ngày 01 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO

Về việc hủy Nghị quyết số 10/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/10/2018 về việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng VDL Công ty năm 2018

Kính thưa quý vị cổ đông!

Tại kỳ Đại hội cổ đông thường niên năm 2018 ngày 04/5/2018 Đại hội đã biểu quyết thông qua phương án tăng vốn điều lệ Công ty.

Đến ngày 04/10/2018 Hội đồng quản trị đã ban hành Nghị quyết số 10/NQ-ĐHĐCĐ về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn Điều lệ Công ty năm 2018.

Tuy nhiên, năm 2018 chưa thực hiện được việc tăng vốn theo chủ trương đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2018 thông qua;

Để có căn cứ tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc tăng vốn Điều lệ Công ty trong năm 2019. Hội đồng quản trị Báo cáo trước Đại hội về việc hủy Nghị quyết số 10/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/10/2018 về việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn Điều lệ Công ty năm 2018.

Trân trọng báo cáo trước Đại hội.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ (b/c);
- BKS Cty;
- HĐQT Cty
- Lưu HĐQT.



Hoàng Văn Anh

BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT CÔNG TY CP ĐTXD & PTĐT SÔNG ĐÀ
Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà (sau đây viết tắt là “Công ty”) xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên 2019 về công tác quản trị năm 2018 như sau:

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2018

1. Tổng quan

Kinh tế - xã hội nước ta năm 2018 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới tăng trưởng chậm lại, hoạt động thương mại toàn cầu tăng chậm hơn dự báo do những thay đổi trong chính sách thương mại của Mỹ, chiến tranh thương mại Mỹ - Trung ngày càng diễn biến phức tạp. Bên cạnh đó, căng thẳng thương mại giữa các nước lớn cùng với xu hướng gia tăng chủ nghĩa bảo hộ mậu dịch đã tác động đến sản xuất, xuất khẩu của Việt Nam. Ở trong nước, bên cạnh những thuận lợi từ kết quả tích cực trong năm 2017, nền kinh tế nước ta cũng đối mặt tình hình thời tiết diễn biến phức tạp, tác động đến giá lương thực, thực phẩm, ảnh hưởng tới mục tiêu kiểm soát lạm phát và tăng trưởng của nền kinh tế.

Với phương châm hành động “Kỷ cương, liêm chính, hành động, sáng tạo, hiệu quả”, Chính phủ đã chỉ đạo quyết liệt các bộ, ngành và địa phương tập trung thực hiện đồng bộ, hiệu quả các mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp tại Nghị quyết số 01/NQ-CP về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội. Chính phủ chỉ đạo các bộ, ngành, địa phương tiếp tục cắt giảm thực chất điều kiện kinh doanh, tạo môi trường thuận lợi cho thành lập và hoạt động của doanh nghiệp; tổ chức nhiều Hội nghị chuyên đề để tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy sản xuất của các ngành, các địa phương; đẩy mạnh triển khai thực hiện các hiệp định thương mại nhằm tìm kiếm thị trường, thúc đẩy sản xuất trong nước, nỗ lực phấn đấu cao nhất hoàn thành mục tiêu kế hoạch đề ra. Nhờ đó, tình hình kinh tế - xã hội năm 2018 tiếp tục chuyển biến tích cực, đạt nhiều kết quả nổi bật. Trong đó, ngành xây dựng duy trì tăng trưởng khá với tốc độ 9,16% (so với 8,70% năm 2017), hoạt động kinh doanh bất động sản tăng 4,33% (so với 4,07% năm 2017 và ở mức tăng cao nhất kể từ năm 2011) điều đó cho thấy thị trường bất động sản vẫn giữ vững được đà tăng trưởng khá ấn tượng. Trong bối cảnh đó, với

các dự án và nguồn lực hiện có của Công ty, HĐQT Công ty đã kịp thời ban hành các nghị quyết, cùng với nhiều giải pháp cụ thể để chỉ đạo sản xuất kinh doanh như:

- Chỉ đạo quyết liệt thi công xong phần kết cấu của Tòa nhà 26 Liễu Giai;
- Chỉ đạo hoàn thành việc công nhận chủ đầu tư dự án cho công ty và tiếp tục đẩy mạnh các thủ tục đầu tư dự án tại Quận 2, Tp Hồ Chí Minh;
- Phối hợp đơn vị hợp tác kinh doanh chỉ đạo quyết liệt công tác đầu tư xây dựng, kinh doanh và bàn giao nhà cho khách hàng của giai đoạn 1 đúng tiến độ; đồng thời tiếp tục triển khai đầu tư giai đoạn 2 dự án Khu công viên văn hóa – du lịch – thể thao tại quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên, với các biện pháp quyết liệt của HĐQT thì các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của Công ty trong năm 2018 vẫn không đạt được như mục tiêu đặt ra do cả nguyên nhân khách quan và chủ quan.

Dự án Nam An Khánh chủ đầu tư cấp 1 chưa hoàn thành hạ tầng dự án, dẫn đến rất khó thu nợ khách hàng đọng còn lại làm giảm doanh thu của Công ty trong năm 2018; Dự án tại quận 2 thành phố Hồ Chí Minh công tác đầu tư chậm so với kế hoạch đề ra do quá trình thực hiện các thủ tục đầu tư với các Sở Ban ngành bị kéo dài so với kế hoạch. Các dự án khác vẫn đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư nên không ảnh hưởng nhiều đến các chỉ tiêu kinh tế của Công ty.

2. Những kết quả đạt được năm 2018

- Giá trị đầu tư là: 96,655 tỷ đồng
- Kinh doanh nhà và hạ tầng là: 19,576 tỷ đồng
- Tổng doanh thu là: 19,576 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế là: 14,245 tỷ đồng

Trong bối cảnh nền kinh tế chịu ảnh hưởng của nhiều các yếu tố bất ổn và các doanh nghiệp phải đương đầu với nhiều khó khăn, việc Công ty đạt được các chỉ tiêu như trên thực sự là rất cố gắng, phản ánh nỗ lực chung của toàn thể Ban lãnh đạo và cán bộ nhân viên trong toàn Công ty.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ THÀNH VIÊN HĐQT

1. Hội đồng quản trị

Hiện HĐQT có 05 (năm) thành viên, Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. Căn cứ vào tình hình thực tế của Công ty, HĐQT chưa thành lập các tiểu ban. Hoạt động của HĐQT được phân công cụ thể cho các thành viên chịu trách nhiệm ở từng lĩnh vực cụ thể để thẩm tra các nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT để HĐQT ra quyết định, đồng thời giám sát, chỉ đạo, đôn đốc Ban điều hành Công ty triển khai thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT.

2. Hoạt động của HĐQT

Trong năm 2018, HĐQT đã bám sát kế hoạch SXKD 2018 đã được ĐHĐCĐ thường niên thông qua và thực tế diễn biến hoạt động kinh doanh của Công ty, linh hoạt chỉ đạo Ban Tổng giám đốc điều hành các hoạt động của Công ty theo kế hoạch đã đề ra.

2.1 Về hoạch định chiến lược, hoạt động đầu tư

Ngay từ đầu năm 2018, HĐQT đã thống nhất các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh của năm và được ĐHĐCĐ thông qua phù hợp với thực tế, định hướng cho Ban Tổng giám đốc trong triển khai thực hiện. Kết quả kinh doanh năm 2018 phản ánh sự nỗ lực lớn của toàn thể CBCNV Công ty trong tình hình kinh tế hiện nay.

HĐQT đã tiếp tục chủ trương, thực hiện đẩy mạnh đầu tư các các dự án có vị trí chiến lược, có khả năng kinh doanh và thu hút khách hàng cao như dự án: Tòa nhà 26 Liễu Giai - Ba Đình - Hà Nội, Green Diamond quận 2, thành phố Hồ Chí Minh; tiếp tục hợp tác giai đoạn 2 dự án khu công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao tại quận 8 thành phố Hồ Chí Minh...

Ngoài những dự án nêu trên, HĐQT tiếp tục đẩy mạnh thực hiện thủ tục đầu tư các dự án để có đủ công ăn việc làm trong những năm tiếp theo, đồng thời đón đầu làn sóng tăng trưởng của thị trường bất động sản trong thời gian tới.

2.2 Về công tác chỉ đạo, giám sát đối với Ban Tổng giám đốc

HĐQT đã thực hiện hiệu quả công tác chỉ đạo, giám sát thông qua các hoạt động:

- Tham dự và có ý kiến chỉ đạo trong các cuộc họp quan trọng của Ban Tổng giám đốc về việc triển khai các nghị quyết, quyết định của HĐQT, hoặc về các vấn đề đề trình HĐQT thông qua;
- Theo dõi và nắm bắt quá trình điều hành sản xuất kinh doanh, trực tiếp chỉ đạo và góp ý đối với Ban Tổng giám đốc trong một số vấn đề quan trọng phát sinh trong quá trình điều hành sản xuất kinh doanh;
- Hàng tháng tham dự, có ý kiến chỉ đạo giao nhiệm vụ, kế hoạch cụ thể cho Ban Tổng giám đốc trong các cuộc họp giao ban và giao nhiệm vụ cho các đơn vị trực thuộc thực hiện các công tác trọng điểm trong tháng;
- Giám sát chỉ đạo Tổng giám đốc và bộ máy điều hành thực hiện nhiệm vụ đúng với các quy chế, quy định của pháp luật và quyết định của HĐQT.

Ban Tổng giám đốc dưới sự quản lý, chỉ đạo của HĐQT đã điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng phương hướng, mục tiêu, nhiệm vụ do HĐQT đề ra phù hợp với pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ. Trong hoạt động điều hành, Ban Tổng giám đốc đã thường xuyên báo cáo xin ý kiến của HĐQT, đồng thời tích cực, chủ động xử lý kịp thời các vấn đề nảy sinh hàng ngày, đảm bảo việc điều hành linh hoạt và hiệu quả.

Năm qua, Ban Tổng giám đốc đã làm tốt công tác tổ chức thực hiện các mục tiêu đã đề ra. Đây là sự cố gắng của Ban Tổng giám đốc cũng như toàn thể CBCNV của Công ty, tạo điều kiện để Công ty tiếp tục phát triển ổn định và bền vững.

III. TỔNG KẾT CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT

Trong năm 2018, HĐQT đã tiến hành các cuộc họp định kỳ và trên cơ sở các tờ trình của Tổng giám đốc về các vấn đề cụ thể, HĐQT đã ban hành 18 nghị quyết, cụ thể như sau:

- Nghị quyết về công tác cán bộ: 01 Nghị quyết.
- Nghị quyết liên quan đến vay vốn, thế chấp, bảo lãnh: 05 Nghị quyết.
- Nghị quyết liên quan đến thông qua dự án đầu tư, điều chỉnh dự án đầu tư, phương án kinh doanh, dự toán và lựa chọn các đơn vị thi công các hạng mục công trình: 04 Nghị quyết.
- Nghị quyết khác liên quan đến điều hành SXKD của Công ty: 08 Nghị quyết.

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

IV. CÁC KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT NĂM 2019

Năm 2019 dự báo kinh tế trong và ngoài nước sẽ tiếp tục đà tăng trưởng ổn định hơn so với những năm trước. Kinh tế vĩ mô và môi trường đầu tư tiếp tục được cải thiện, các chính sách của Chính phủ đều hướng tới cộng đồng doanh nghiệp. Vì vậy, Công ty cần có phương án kinh doanh hiệu quả để khai thác tối đa các cơ hội kinh doanh trong những năm tới. Trong bối cảnh đó, HĐQT xác định phương hướng hoạt động trong năm 2019 như sau:

1. Tập trung mọi nguồn lực để đầu tư phát triển kinh doanh, mang lại lợi nhuận cho các cổ đông và tạo nên thương hiệu cho Công ty; đồng thời tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người lao động và tham gia thực hiện tốt các chính sách xã hội;
2. Tiếp tục chỉ đạo triển khai đầu tư các dự án trọng điểm đúng tiến độ (X1-26 Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội; Quận 2, Quận 8 thành phố Hồ Chí Minh) kết hợp triển khai công tác kinh doanh bán hàng kịp thời, đạt hiệu quả đầu tư cao cho các dự án, phát triển các dự án mới tạo tiền đề SXKD hiệu quả cho các năm tiếp theo.
3. Tiếp tục triển khai phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2018; tái cấu trúc lại các doanh nghiệp có vốn góp chi phối để nâng cao hiệu quả hoạt động, nâng cao năng lực và khả năng cạnh tranh của Công ty.
4. Chủ động tìm kiếm các nguồn vốn trung và dài hạn để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.
5. Chỉ đạo quyết liệt công tác thu hồi công nợ kịp thời, hoàn thành các nghĩa vụ với Nhà nước, xây dựng các biện pháp tiết kiệm, tăng cường kiểm soát chi phí.

6. Chỉ đạo nghiên cứu áp dụng công nghệ mới trong công tác tư vấn thiết kế, quản lý dự án, thi công xây dựng nhằm rút ngắn thời gian thi công, hạ giá thành sản phẩm nâng cao hiệu quả SXKD của doanh nghiệp.
7. Chỉ đạo tăng cường các hoạt động truyền thông, xây dựng chiến lược marketing và truyền thông từ nay đến năm 2020 để nâng tầm vị thế, hình ảnh và thương hiệu SDU trong cộng đồng, trên thị trường bất động sản và thị trường chứng khoán.
8. Thường xuyên phối hợp với BKS chỉ đạo ban điều hành thực hiện nhiệm vụ đúng quy định đảm bảo hoạt động SXKD của Công ty đúng Điều lệ, đúng pháp luật và hiệu quả; kịp thời đưa ra những cảnh báo ngăn chặn kịp thời các rủi ro trong hoạt động kinh doanh phối hợp chặt chẽ trong công tác điều hành sản xuất, giải quyết kịp thời các vướng mắc để SXKD ngày càng hiệu quả.

Kết luận:

Năm 2018 HĐQT Công ty đã hoàn thành tốt nhiệm vụ, hoạt động đúng chức trách nhiệm vụ của mình, công tác chỉ đạo điều hành SXKD đúng quy chế hoạt động của HĐQT, đảm bảo các hoạt động SXKD của Công ty ổn định và đạt được các mục tiêu đầu tư đã đề ra, tuy nhiên kết quả SXKD 2018 còn chưa đạt được như kỳ vọng. Trên cơ sở kết quả thực hiện của năm 2018, bước sang năm 2019 Công ty chắc chắn sẽ đạt được những kết quả tốt hơn, với sự tin tưởng ủng hộ của các cổ đông và các khách hàng với sự quyết tâm của toàn thể các thành viên HĐQT, BKS, sự nỗ lực của Ban điều hành và của tập thể CBCNV, chắc chắn SDU sẽ vẫn duy trì phát triển ổn định, vững chắc và hiệu quả trong thời gian tới.

Trên đây là các mặt hoạt động đã thực hiện trong năm 2018 và kế hoạch công tác của HĐQT trong năm 2019, HĐQT Công ty rất mong nhận được những góp ý xây dựng của các Quý vị cổ đông tham dự Đại hội để hoạt động của HĐQT Công ty ngày càng hiệu quả hơn.

Nơi nhận:

- ĐHCĐ (b/c);
- BKS Cty;
- HĐQT Cty
- Lưu HĐQT.



Số: /BC-CT-BKS

Hà Nội, ngày 01 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT CÔNG TY
(Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019)

Kính thưa: - Quý vị Đại biểu
- Quý vị Cổ đông Công ty

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển Đô thị Sông Đà (gọi tắt là SDU), Ban kiểm soát SDU báo cáo tình hình hoạt động của SDU năm 2018, cụ thể như sau:

I. Hoạt động của Ban kiểm soát.

Hoạt động của Ban kiểm soát tuân thủ chặt chẽ theo Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát. Công tác triển khai thực hiện việc giám sát, kiểm tra kiểm soát trong Công ty được thực hiện theo kế hoạch năm 2018 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Ban kiểm soát tổ chức họp và lấy ý kiến thông qua các vấn đề của SDU như thông qua Báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kiểm tra giám sát của Ban kiểm soát, Báo cáo tài chính (quý/năm), việc thực hiện các quy định, quy chế quản lý nội bộ... đóng góp ý kiến trong công tác quản trị tại SDU.

Trong quá trình làm việc, Ban kiểm soát thường xuyên thực hiện trao đổi công việc qua các phương tiện email, điện thoại để hoạt động của Ban kiểm soát được thực hiện kịp thời, liên tục và đạt hiệu quả cao nhất. Tình hình thực hiện kiểm tra, giám sát SDU của Ban kiểm soát trong năm 2018 tập trung vào các vấn đề sau:

- Thực hiện việc giám sát quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Giám sát việc chấp hành Điều lệ tổ chức hoạt động, tình hình thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty.
- Giám sát tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2018;
- Giám sát việc huy động, sử dụng vốn, cân đối vốn và quản lý dòng tiền; phân phối lợi nhuận;
- Giám sát tình hình tái cấu trúc của Công ty;
- Tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT, kiến nghị với HĐQT, Ban Tổng giám đốc về việc thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Thẩm định Báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT, điều hành của Tổng giám đốc, Báo cáo tình hình kinh doanh và Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty đã

được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C tại Hà Nội. Xem xét kế hoạch kiểm toán độc lập và thư quản lý của Chi nhánh Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C tại Hà Nội.

II. Kết quả giám sát đối với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành và cán bộ quản lý của Công ty.

1. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị Công ty (HĐQT) đã thực hiện nghiêm túc Nghị quyết ĐHĐCĐ, trong năm 2018 Hội đồng quản trị Công ty đã thực hiện chỉ đạo, giám sát và hỗ trợ cho Ban Tổng giám đốc điều hành công tác sản xuất kinh doanh, cụ thể như sau:

- Chỉ đạo, giám sát, việc triển khai Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018;
- Giám sát việc triển khai, thực hiện các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT;
- Giám sát việc triển khai Kế hoạch kinh doanh năm 2018; tiến độ thực hiện đầu tư, hoàn thiện hạng mục đầu tư với từng dự án do SDU làm chủ đầu tư;
- HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ hàng quý nhằm phục vụ chỉ đạo và nắm bắt tình hình các mặt hoạt động của Công ty để đưa ra hướng giải quyết các vấn đề phát sinh kịp thời.
- Một số các hạng mục dự án trước khi thực hiện triển khai, đều được HĐQT xem xét phê duyệt các nội dung công việc kèm theo giá trị đảm bảo đúng quy định và trình tự thủ tục đầu tư xây dựng cơ bản.
- Các biện pháp để chỉ đạo điều hành SXKD do Tổng giám đốc trình đều được HĐQT xem xét phê duyệt trên nguyên tắc tập thể đảm bảo khách quan và tập trung trí tuệ của các thành viên HĐQT.
- Báo cáo kết quả hoạt động SXKD, Báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT trình ĐHĐCĐ đã phản ánh đúng thực tế của công tác quản lý HĐQT.
- Trong năm 2018, HĐQT đã tiến hành họp định kỳ theo tờ trình của Ban Tổng Giám đốc, ban hành 01 Nghị quyết về công tác cán bộ; 05 Nghị quyết liên quan đến vay vốn, thế chấp; 04 Nghị quyết thông qua dự án đầu tư, điều chỉnh dự án đầu tư, phương án kinh doanh; 08 Nghị quyết khác liên quan đến điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty với sự thống nhất cao là 5/5 thành viên.

2. Hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty:

Trong quá trình điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, Ban Tổng giám đốc đã chủ động đưa ra các giải pháp và đề xuất ý kiến với Hội đồng quản trị về các vấn đề thuộc quyền Quyết định của Hội đồng quản trị Công ty.

- Hoạt động của Tổng giám đốc được thực hiện theo đúng Pháp luật, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.

- Bộ máy điều hành của Công ty đã được sắp xếp và bổ nhiệm theo nhu cầu quản lý từ Công ty mẹ tới Công ty con và các đơn vị trực thuộc.

- Trên cơ sở đánh giá các chỉ tiêu Kế hoạch SXKD trong năm 2018 và việc triển khai thực hiện các mục tiêu trọng điểm, Công ty đã thực hiện cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu chủ yếu về kế hoạch SXKD.

III. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc điều hành:

Trong năm 2018, Ban kiểm soát được HĐQT và Ban Tổng giám đốc tạo điều kiện thuận lợi trong việc cung cấp đầy đủ các thông tin về tình hình SXKD và tình hình tài chính của Công ty, hỗ trợ Ban kiểm soát thực hiện chức năng của mình. Các ý kiến của Ban kiểm soát luôn được Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc phản hồi đầy đủ kịp thời.

Hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát Công ty được quy định theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty. Mọi quan hệ phối hợp giữa Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát là phối hợp và theo chức năng nhiệm vụ.

Các cuộc họp Hội đồng quản trị đều mời Ban kiểm soát tham gia, các vấn đề đưa ra đều được sự đồng thuận nhất trí cao của các thành viên Hội đồng quản trị. Các Nghị quyết, Quyết định được ban hành kịp thời và nhanh chóng gửi cho Ban kiểm soát và các bộ phận liên quan.

IV. Đánh giá tình hình hoạt động của Công ty năm 2018:

Trên cơ sở thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty, các thành viên Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc kiểm tra, soát xét và đưa ra nhận xét, đánh giá như sau:

1. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2018:

- Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty được lập theo chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành, Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C tại Hà Nội

- Ý kiến của kiểm toán viên về Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính Công ty năm 2018 đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu.

- Ban kiểm soát đã xem xét Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2018 (đã kiểm toán), các thành viên Ban kiểm soát đều thống nhất với kết quả hoạt động SXKD năm 2018 và các chỉ tiêu trong Báo cáo tài chính, báo cáo thể hiện đầy đủ, rõ ràng, phản ánh trung thực tình hình tài chính của Công ty

2. Kết quả SXKD và đầu tư năm 2018:

a/ Thực hiện các chỉ tiêu SXKD năm 2018:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	KH năm 2018	Thực hiện KH năm 2018	% THHT KH năm so với KH
I	Hoạt động SXKD và đầu tư				
1	Giá trị đầu tư				
2	Kinh doanh nhà và hạ tầng	10 ⁶ đ	270.212	96.655	35,77
3	Hoạt động tài chính	10 ⁶ đ	41.905	21.534	51,39
		10 ⁶ đ	1.000	3.100	310
II	Kế hoạch tài chính				
1	Tổng doanh thu				
2	Tổng chi phí	10 ⁶ đ	38.186	19.576	59,38
3	Nộp ngân sách	10 ⁶ đ	35.936	(22.267)	(61,96)
4	Lợi nhuận	10 ⁶ đ	9.707	7.000	72,11
-	Lợi nhuận trước thuế	10 ⁶ đ	2.250	14.245	633,11
-	Lợi nhuận sau thuế	10 ⁶ đ	1.800	9.419	523,28
5	Tỷ suất lợi nhuận				
-	Lợi nhuận cận biên	%	5,89	72,77	
-	Lợi nhuận sau thuế/VĐL	%	1,13	(42,3)	
-	Lợi nhuận sau thuế/TTS	%	0,15	1,33	
-	Lợi nhuận sau thuế/VCSH	%	0,66	4,07	
6	Vốn chủ sở hữu	10 ⁶ đ	342.702	350.322	
7	Vốn điều lệ	10 ⁶ đ	200.000	200.000	
8	Tổng tài sản	%	1.500.000	1.067.104	
III	Lao động tiền lương				
1	Tổng số CBCNV	Người	35	35	
2	Thu nhập bình quân (người/tháng)	10 ⁶ đ	10,6	12	

Căn cứ vào bảng tổng hợp trên: Công ty cơ bản đã hoàn thành các chỉ tiêu về kế hoạch SXKD năm 2018.

b/ Thực hiện công tác đầu tư năm 2018:

Dự án Tòa nhà SDU tại 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội

Hoàn thiện thi công và nghiệm thu hệ thống PCCC toàn bộ tòa nhà

Thực hiện các công tác nghiệm thu toàn bộ tòa nhà.

Dự án Liễu Giai Tower

Thi công kết cấu phần thân đến sàn tầng 23.

Xây tường hoàn thiện phần thân đến tầng 10.

Triển khai kinh doanh khu căn hộ (hoàn thành hợp đồng mua bán 67 căn hộ).
Triển khai các thủ tục điều chỉnh dự án.

Dự án Khu đô thị Nam An Khánh

Chủ đầu tư cấp 1 Hoàn thành xong phần nước nội khu, phần điện cao thế các lô TT26, TT28, TT29, TT133 và TT161-05. Phần điện hạ thế dự kiến Quý I/2019 hoàn thành; Phần hạ tầng kỹ thuật: Vía hè, đường, cống thoát nước, rãnh dự kiến Quý II/2019 hoàn thành.

Đã bàn giao thêm 04 căn cho khách hàng: căn số 01;03;04;05-TT133, tổng số căn đã bàn giao 34/61 căn.

Dự án Khu đô thị mới Sông Đà - Hòa Bình

Hoàn thành chấp thuận chủ trương đầu tư dự án.

Đang hoàn thiện các thủ tục đấu thầu chủ đầu tư dự án.

Dự án Nhà ở xã hội phường Ý La - Tuyên Quang, TP Tuyên Quang

Hoàn thành phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500.

Đang lấy ý kiến các Sở, Ban ngành chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án.

Dự án Tổ hợp Văn phòng - Thương Mại - Căn hộ Green Diamond Quận 2- thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

UBND thành phố đã có quyết định chấp thuận điều chỉnh cục bộ 1/2000 các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc của dự án.

Đăng ký dự án vào kế hoạch sử dụng đất của quận.

Thống nhất phương án quy hoạch 1/500 với Quận 2 và phương án kiến trúc với Sở QHKT.

Đôn đốc Sở Kế hoạch đầu tư cấp chứng nhận đăng ký đầu tư tại DA.

Xin phê duyệt bản đồ hiện trạng vị trí của Sở TNMT về điều chỉnh ranh đất phù hợp quy hoạch (trừ lô đất nhà Ông Toán) để UBND Q.2 có cơ sở phê duyệt 1/500.

Đã tiến hành đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

Hoàn thành phát quang toàn bộ mặt bằng và san lấp mặt bằng đến giai đoạn I, hoàn thành thi công hàng rào của dự án.

Hoàn thành khoan khảo sát địa chất.

Hoàn thành xin phép đấu nối giao thông và thi công 02 lối ra vào dự án.

Hoàn thành lắp trạm điện tạm và cấp nước phục vụ thi công cho dự án.

- Hoàn thành xin giấy thông tin quy hoạch của dự án.

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

Giai đoạn I (Khu 2 ha)

Block A2 (27 tầng, 250 căn hộ):

Hoàn thành bàn giao căn hộ cho khách hàng.

Đã thi công xong phần kết nối hầm Block A2 với A1
Đang thi công bể bơi.

Block A1 (27 tầng, 250 căn hộ):

Đang bàn căn hộ cho khách hàng.

Tiến hành sửa chữa những khiếm khuyết.

Thực hiện thi công kết nối tầng hầm và tầng trệt giữa các Block B1,B2,A1,A2.

Triển khai kinh doanh cho thuê 2 tầng khối thương mại của các Block B1,B2,A1,A2 và hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng.

Block C1:

Hoàn thành xây bao quanh, đang thực hiện xây ngăn chia bên trong.

Dự kiến kế hoạch giao nhà vào quý 2/2019 .

Block C2: Chưa triển khai do chưa giải phóng được đường dân sinh đi qua block C2.

Giai đoạn II (Khu 4ha)

Block 1 (27 tầng):

Đang thi công kết cấu phần thân tầng 4 .

Block 2 (27 tầng):

Đang thi công kết cấu phần thân tầng 5.

Block 3 (27 tầng):

Đang thi công kết cấu phần thân tầng 5.

Đang thi công phần móng khu thương mại (02 móng)

Block 4 (27 tầng):

Đang thi công kết cấu phần thân tầng 5.

Đang thi công sàn hầm nối block 4 và block 5 đợt 2.

Đang thi công vách tường vây, bể nước thải.

Block 5 (27 tầng):

Hoàn thành thi công xong phần cọc, móng, tầng hầm.

Đang thi công kết cấu phần thân tầng 7.

Block 6 (33 tầng):

Đang thi công kết cấu phần thân tầng 27.

Thi công vách tường vây bể nước số 6.

Đang thi công xây tường bao từ tầng 3-:-9

Đang thi công vách bể nước số 7

Block 7 (33 tầng):

Đang thi công kết cấu phần thân tầng 29.

Đang thi công sàn nối hầm giữa block 4, 7.

Đang thi công xây tường bao từ tầng 3-:-17

Block 8 (33 tầng):

Đang thi công kết cấu phần thân tầng 13.

3. Nhận xét và đánh giá:

Với những kết quả đạt được trong năm 2018 của SDU, Ban kiểm soát SDU có những nhận xét như sau:

• Những mặt đã làm được:

- Công tác đầu tư:

Triển khai đồng bộ các dự án hiện tại của Công ty nhằm hoàn thành kế hoạch đầu tư theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên. Dự án Liễu Giai Tower thi công vượt tiến độ, hiện đang gấp rút đẩy nhanh tiến độ để đảm bảo dự án đưa vào sử dụng đúng cam kết với khách hàng.

Các dự án khác như: Khu đô thị mới Sông Đà – Hòa Bình; Dự án nhà ở xã hội phường Ý La, TP Tuyên Quang đang tiếp tục thực hiện các thủ tục đầu tư đảm bảo tiến độ.

- Công tác kinh doanh, dịch vụ:

Công tác triển khai bán hàng tại dự án Liễu Giai Tower đảm bảo kế hoạch đề ra.

- **Công tác tài chính:** Cân đối vốn đảm bảo cho hoạt động đầu tư và SXKD, tiếp tục thực hiện phương án cơ cấu nợ với Ngân hàng; Công tác hạch toán kế toán tài chính đúng quy định của Pháp luật.

- **Công tác tái cấu trúc:** Sắp xếp bố trí lại nhân lực, tinh giản và bổ sung thêm nhân lực mới, kiện toàn Ban tổng giám đốc để đáp ứng nhiệm vụ SXKD của Công ty.

• Một số hạn chế:

- Chưa hoàn thành kế hoạch đầu tư theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên do dự án Green Diamond quận 2 phải làm lại thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư và các thủ tục đầu tư xây dựng bị chậm so với kế hoạch đề ra.

- Giá trị kinh doanh nhà và hạ tầng đạt 51,39% và doanh thu đạt 51,26% so với kế hoạch năm, do Chủ đầu tư cấp 1 - Dự án Nam An Khánh chưa hoàn thành cơ sở hạ tầng tại dự án nên khách hàng không nhận bàn giao nhà đã làm ảnh hưởng đến doanh thu của dự án. Ngoài ra, doanh thu phần quản lý dịch vụ tại Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà Hà Đông bị giảm do có tranh chấp về quyền quản lý khai thác.

- Dự án Nam An Khánh còn tồn đọng 2 căn đã ký hợp đồng góp vốn nhưng chưa chuyển sang ký Hợp đồng mua bán và công tác bàn giao nhà chưa hoàn thành theo kế hoạch do chủ đầu tư cấp 1 chưa hoàn thành xong hạ tầng.

- Dự án Tòa nhà SDU 143 Trần Phú chưa hoàn thành cho thuê khu văn phòng tầng 2+3 do giới hạn về công năng cho thuê là nhà trẻ, giáo dục, y tế, thể thao. Hiện các dự án xung quanh đã có đối tác thuê công năng trên với giá cho thuê thấp.

Công tác kinh doanh tại dự án Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà Hà Đông bị ảnh hưởng do có tranh chấp về quyền quản lý khai thác

- Chưa thu xếp được nguồn vốn để thanh toán nợ thuế năm 2017.

Tại ngày 31/12/2018 về công nợ phải thu ngắn hạn và hàng tồn kho vẫn còn cao.

V. Kiến nghị của Ban kiểm soát:

1. Tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức hoạt động của toàn Công ty, thực hiện tái cấu trúc và thoái vốn các khoản đầu tư tài chính không hiệu quả;
2. Tập trung thu hồi các khoản công nợ phải thu khác, phải thu khách hàng, các khoản ứng trước cho người bán và các khoản tạm ứng công nợ cá nhân.
3. Tiếp tục thực hiện rà soát, hoàn thiện ban hành các quy định, quy chế quản lý nội bộ của Công ty phù hợp với pháp luật hiện hành và thực tiễn của Công ty.
4. Cần có giải pháp thu hồi vốn triệt để các khoản công nợ còn tồn đọng, tập trung nguồn vốn đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện hạ tầng các dự án trong kế hoạch kinh doanh.
5. Xây dựng kế hoạch thực hiện quyết toán vốn đầu tư các dự án, công trình, hạng mục đã hoàn thành đưa vào sử dụng theo quy định .
6. Thu sếp nguồn vốn thanh toán nợ thuế cho Nhà nước và thực hiện chi trả cổ tức năm 2018 cho các cổ đông.
7. Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019 có uy tín, kinh nghiệm, có tính độc lập cao để kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty.

VI. Kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát năm 2019:

Để thực hiện hoàn thành nhiệm vụ kiểm soát theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Ban kiểm soát SDU dự kiến kế hoạch hoạt động năm 2019 như sau:

1. Giám sát hoạt động quản lý và điều hành Công ty của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc;
2. Giám sát việc chấp hành Điều lệ, Nghị quyết ĐHĐCĐ/HĐQT, Nghị quyết, Quyết định, Quy chế của công ty, các yêu cầu của cổ đông lớn, nhóm cổ đông;
3. Thẩm định các Báo cáo tài chính hàng quý, năm của Công ty;
4. Kiểm tra, giám sát việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 của Công ty;
5. Kiểm tra, giám sát việc chấp hành pháp luật về quản lý và sử dụng vốn: việc ban hành và thực hiện Quy chế tài chính, Quy định nội bộ của Công ty, việc phân phối lợi nhuận, trích lập và sử dụng các Quỹ;
6. Kiểm tra giám sát tình hình quản lý dòng tiền, công tác kiểm kê và thực hiện các quy định về định mức;
7. Kiểm tra, giám sát việc thực hiện tái cấu trúc Công ty;
8. Xem xét Thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của Ban Tổng Giám đốc Công ty;

9. Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát thường xuyên các hoạt động của Công ty thông qua các Quyết định của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty.

Trên đây là báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình hoạt động năm 2018 và Kế hoạch hoạt động năm 2019.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Các cổ đông (báo cáo);
- HĐQT, TGD, TV BKS (để biết);
- Lưu: BKS.

**T/M BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Hoàng Ngọc Doanh

Số:

Hà Nội, ngày 01 tháng 4 năm 2019

TỜ TRÌNH XIN Ý KIẾN ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

(V/v Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2019)

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006 và các văn bản sửa đổi, hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Sông Đà;
- Căn cứ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và mục tiêu phát triển của Công ty;
- Căn cứ tình hình thực tế nhu cầu sử dụng vốn của Công ty.

Đại hội đồng cổ đông năm 2018 đã thông qua việc phát hành cổ phiếu tăng ra công chúng tăng vốn điều lệ với số cổ phiếu dự kiến phát hành là 10.000.000 cổ phiếu. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại, Công ty không đủ điều kiện để phát hành cổ phiếu ra công chúng. Căn cứ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và mục tiêu phát triển của Công ty, Hội đồng quản trị quyết định xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ năm 2019 thay thế cho phương án phát hành cổ phiếu tăng ra công chúng đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua năm 2018, cụ thể như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT, MỤC ĐÍCH CỦA PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ:

1. Sự cần thiết của việc tăng vốn điều lệ

Hiện tại, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Sông Đà là 200 tỷ đồng, so với các Công ty khác trong cùng ngành bất động sản thì mức vốn này là ở mức trung bình thấp và chưa tương xứng với tiềm lực của Công ty. Thêm vào đó, với kế hoạch tham gia mạnh hơn vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản mở rộng mô hình quản lý sản xuất kinh doanh, Công ty sẽ cần một lượng vốn lớn hơn để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư vào các dự án đầu tư khả thi, có hiệu quả sinh lời cao, từ đó góp phần mang lại lợi nhuận cho Công ty và gia tăng giá trị cổ phiếu cho các Cổ đông.

Do nhiều nguyên nhân khác nhau, một số dự án bất động sản do Công ty đầu tư đang bị chậm tiến độ, dẫn tới dòng tiền về chậm. Trong khi đó, Công ty hiện đang có một số khoản nợ ngân hàng và nợ thuế đến hạn trả.

Để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định và công ăn việc làm cho người lao động, việc tăng vốn của Công ty là hết sức cấp thiết.

2. Mục đích của phương án phát hành tăng vốn điều lệ:

Công ty tăng vốn điều lệ để sử dụng vào một số mục đích chính là: tái cơ cấu nguồn vốn thông

qua việc thanh toán nợ thuế, nợ ngân hàng và bổ sung vốn lưu động cho Công ty.

II. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ

1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
3. Số lượng cổ phiếu phát hành: 10.000.000 cổ phiếu
4. Tổng giá trị phát hành dự kiến (theo mệnh giá): 100.000.000.000 đồng.
5. Mục đích phát hành: thanh toán nợ thuế, nợ ngân hàng và bổ sung vốn lưu động cho Công ty.
6. Tiêu chí lựa chọn đối tượng chào bán
 - ✓ Các cổ đông lớn, cổ đông nội bộ và nhà đầu tư có thiện chí hỗ trợ Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn;
 - ✓ Các tổ chức, cá nhân trong nước bày tỏ quan tâm, mong muốn và đủ năng lực tài chính để đầu tư cổ phiếu SDU;
 - ✓ Các nhà đầu tư có khả năng đóng góp cho sự phát triển của SDU;
 - ✓ Các nhà đầu tư không có hoạt động kinh doanh ảnh hưởng tới lợi ích của SDU.
7. Đối tượng phát hành: căn cứ vào tiêu chí lựa chọn đối tượng chào bán, Công ty lựa chọn một số đối tượng được phát hành cổ phiếu, cụ thể như sau:

ST T	Đối tượng phát hành	CMND/ĐKKD	Số lượng cổ phần dự kiến phát hành	Giá trị mua (đồng)
1	Tổng Công ty Sông Đà - Công ty CP	0100105870	3.475.000	34.750.000.000
2	Công ty CP Đầu tư xây dựng An Phú Thịnh	0106224200	2.666.000	26.660.000.000
3	Ông: Hoàng Văn Anh	027060000050	2.703.000	27.030.000.000
4	Ông: Lê Văn Lành	023732044	1.156.000	11.560.000.000
	Tổng cộng		10.000.000	100.000.000.000

8. Phương pháp xác định giá cổ phiếu chào bán

Nguyên tắc xác định giá phát hành được dựa trên cơ sở giá trị sổ sách và giá thị trường và giá thống nhất với nhà đầu tư.

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách trên} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phần đã phát hành} - \text{Số lượng Cổ phiếu quỹ}} \\ \text{mỗi cổ phần} &= \frac{348.536.204.303}{20.000.000} = 17.426 \text{ đồng/cổ phần} \end{aligned}$$

- ✓ Giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2018 của cổ phần SDU là 17.426 đồng/cổ phần
- ✓ Giá trên thị trường của cổ phiếu SDU:
Giá trị thị trường bình quân 30 phiên giao dịch (từ ngày 21/02/2019 đến ngày 03/04/2019) là 8.906 đồng/cổ phần
- Giá thống nhất với nhà đầu tư: một số cổ đông lớn hỗ trợ Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn và đã đề nghị mua cổ phần phát hành riêng lẻ với giá 10.000 đồng/cổ phần.

Dựa vào các căn cứ trên, Công ty quyết định giá chào bán cổ phiếu riêng lẻ là **10.000 đồng/cổ phần**

9. Phương thức phát hành:

Chào bán riêng lẻ trực tiếp cho các nhà đầu tư.

10. Thời gian thực hiện dự kiến: từ Quý II/năm 2019 sau khi được Ủy ban chứng khoán chấp thuận.

11. Chính sách liên quan đến cổ phiếu phát hành riêng lẻ:

Cổ phiếu phát hành trong đợt phát hành riêng lẻ này bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm, kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.

12. Xử lý số cổ phiếu không phân phối hết phát sinh (nếu có):

Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán ban đầu theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán nốt số cổ phiếu còn lại.

Trường hợp kết thúc đợt phát hành (bao gồm cả thời gian đã được gia hạn) mà số lượng cổ phiếu chào bán không được các nhà đầu tư đăng ký mua hết, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT toàn quyền quyết định đảm bảo xử lý bán hết số cổ phần còn lại cho các nhà đầu tư khác với giá bán 10.000 đồng/cổ phần.

HĐQT được ĐHĐCĐ ủy quyền xây dựng tiêu chí và lựa chọn Nhà đầu tư khác có nhu cầu mua cổ phần còn lại chưa phân phối hết.

Việc phân phối số cổ phiếu không chào bán hết cho các nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện sau:

- ✓ Tuân thủ quy định tại điều 189 Luật Doanh nghiệp 2014: “Công ty con không được đầu tư góp vốn, mua cổ phần công ty mẹ, các công ty con của cùng một công ty mẹ không được cùng nhau góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo nhau.”

- ✓ Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết khi được chào bán cho các Nhà đầu tư khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành theo đúng quy định tại khoản 3 Điều 9 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP.
- ✓ Đảm bảo các điều kiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ quy định tại Điều 4 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi khoản 3 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP. Các điều kiện trên bao gồm việc Hội đồng quản trị không được chào bán cổ phiếu còn dư cho các đối tượng vi phạm quy định sau:
 - + Cổ phiếu còn dư chào bán cho một tổ chức, cá nhân hoặc một nhóm tổ chức, cá nhân và người có liên quan dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này vượt mức sở hữu được quy định tại Khoản 11 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
 - + Cổ phiếu còn dư chào bán cho một tổ chức, cá nhân hoặc một nhóm tổ chức, cá nhân và người có liên quan từ 10% trở lên vốn điều lệ của tổ chức phát hành trong một đợt chào bán hoặc trong các đợt chào bán trong 12 tháng gần nhất.

13. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu:

Số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành của Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Sông Đà: 100.000.000.000 đồng sẽ được sử dụng như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền dự kiến	Thời gian sử dụng tiền dự kiến
1	Thanh toán nợ ngân hàng	20.000.000.000	Quý II – Quý IV/2019
	Ngân hàng Việt Á	4.000.000.000	
	Ngân hàng OC Tân Bình	7.500.000.000	
	Ngân hàng OCB Hà Nội	8.500.000.000	
2	Thanh toán nợ thuế	30.000.000.000	Quý II – Quý IV/2019
3	Bổ sung vốn lưu động	50.000.000.000	Quý II – Quý IV/2019
	Tổng cộng	100.000.000.000	

Căn cứ tình hình thực tế, Hội đồng quản trị sẽ điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán và báo cáo ĐHCĐ gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này.

14. Rủi ro pha loãng cổ phiếu

Việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ sẽ làm phát sinh các rủi ro pha loãng cho cổ đông hiện hữu như sau:

- Rủi ro pha loãng Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS)

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - Cổ tức của cổ phần ưu đãi}^1}{\text{Số lượng cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị thay đổi do có sự thay đổi về vốn góp của chủ sở hữu và tốc độ tăng trưởng lợi nhuận.

- *Rủi ro pha loãng giá giao dịch:* Việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ sẽ không ảnh hưởng kỹ thuật đến giá giao dịch trên thị trường. Tuy nhiên, trong trường hợp giá cổ phiếu chào bán riêng lẻ được chiết khấu giảm so với giá thị trường thì việc phát hành riêng lẻ có thể tạo áp lực giảm giá trên thị trường do áp lực nguồn cung cổ phần giá rẻ trong tương lai; tuy vậy, việc hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán sẽ làm hạn chế tối đa rủi ro này.
- *Rủi ro pha loãng tỷ lệ biểu quyết:* Việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ sẽ làm giảm tỷ lệ biểu quyết của các cổ đông hiện hữu không tham gia mua thêm cổ phần trong đợt chào bán riêng lẻ này. Tỷ lệ biểu quyết của Cổ đông hiện hữu sẽ giảm theo công thức: Tỷ lệ biểu quyết sau phát hành = tỷ lệ biểu quyết trước phát hành / (1 + số cổ phần phát hành thêm / số cổ phần đang lưu hành trước phát hành).

15. Sửa Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và Điều lệ sau đợt phát hành:

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền Hội đồng quản trị SDU tiến hành các thủ tục cần thiết để điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của SDU theo số vốn điều lệ thực tế sau khi phát hành, đồng thời sửa đổi Điều lệ với mức vốn tăng thêm tương ứng.

16. Thay đổi Đăng ký niêm yết và Điều chỉnh Đăng ký chứng khoán:

Toàn bộ số lượng cổ phiếu SDU thực tế phát hành riêng lẻ sẽ được thực hiện đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền Hội đồng quản trị thực hiện các bước cần thiết để tiến hành đăng ký chứng khoán và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu SDU trong thời gian sớm nhất, theo quy định của pháp luật.

17. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

- Lựa chọn thời điểm phát hành cổ phiếu phù hợp;
- Chủ động xây dựng và thông qua phương án phát hành chi tiết, giải trình hồ sơ xin phép phát hành gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, đồng thời chủ động điều chỉnh phương án phát hành và các hồ sơ khác có liên quan theo yêu cầu của UBCKNN và các cơ quan chức năng có thẩm quyền;
- Xây dựng và thông qua Phương án sử dụng vốn chi tiết cho các mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành.
- Điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo ĐHCĐ gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này.

¹ Công ty không có cổ phần ưu đãi.

- Sau khi hoàn thành toàn bộ các công việc phát hành, ủy quyền cho HĐQT Công ty thực hiện sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty và đăng ký điều chỉnh giấy phép hoạt động liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ sau khi hoàn tất đợt phát hành.
- Thực hiện đăng ký lưu ký bổ sung toàn bộ số lượng cổ phần mới phát hành trên Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung toàn bộ số lượng cổ phần mới phát hành trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.
- Ủy quyền cho HĐQT thực hiện các công việc liên quan đến đợt phát hành tăng vốn điều lệ này theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và Pháp luật hiện hành.
- Tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng quản trị có thể ủy quyền cho Tổng Giám đốc để thực hiện một số công việc cụ thể nêu trên.

Trên đây là phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu Tư Xây Dựng và Phát Triển Đô Thị Sông Đà. Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ năm 2019;
- TV HĐQT, TGD, BKS;
- Lưu HCTH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



HOÀNG VĂN ANH

Hà Nội, ngày 01 tháng 4 năm 2019

TỜ TRÌNH CỦA HĐQT CÔNG TY CP ĐTXD & PTĐT SÔNG ĐÀ
V/v: Trình ĐHĐCĐ thông qua một số điểm sửa đổi, bổ sung trong Điều lệ Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty.

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà đã được ĐHĐCĐ nhất trí thông qua ngày 27/5/2016;

Thực hiện quy định của pháp luật về chứng khoán hướng dẫn về quản trị áp dụng đối với Công ty đại chúng, để đảm bảo Điều lệ của Công ty tuân thủ quy định của pháp luật và phù hợp với tình hình thực tế áp dụng tại Công ty.

Nay Hội đồng quản trị Công ty kính trình ĐHĐCĐ thường niên 2019 sửa đổi, bổ sung một số Điều trong bản Điều lệ Công ty hiện hành như sau:

1. Sửa đổi khoản 1 Điều 21 hiện hành:

“1. Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông bất cứ lúc nào nếu xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty, bao gồm nhưng không giới hạn ở các nội dung sau đây:

- a. Định hướng phát triển Công ty;
- b. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- c. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- d. Tổ chức lại, giải thể công ty.”

✓ *Nay đề nghị sửa đổi, bổ sung như sau để thuận tiện trong việc đưa ra các quyết sách kinh doanh được nhanh chóng:*

“1. Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông bất cứ lúc nào nếu xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty, bao gồm nhưng không giới hạn ở các nội dung sau đây:

- a. Sửa đổi, bổ sung các nội dung của Điều lệ Công ty;
- b. Định hướng phát triển Công ty;
- c. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
- d. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- e. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

- f. Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
- g. Tổ chức lại, giải thể công ty.”

2. Sửa đổi khoản 1 Điều 26 hiện hành phù hợp quy định tại khoản 2, Điều 12 Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/6/2017:

“1. Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị phải lựa chọn trong số các thành viên Hội đồng quản trị để bầu ra một Chủ tịch. Trừ khi Đại hội đồng cổ đông quyết định khác, Chủ tịch Hội đồng quản trị không kiêm nhiệm chức vụ Tổng giám đốc điều hành của Công ty. Việc Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức Tổng giám đốc điều hành phải được phê chuẩn hàng năm tại Đại hội đồng cổ đông thường niên”

✓ **Nay sửa đổi như sau:**

“1. Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị phải lựa chọn trong số các thành viên Hội đồng quản trị để bầu ra một Chủ tịch. Chủ tịch Hội đồng quản trị không kiêm nhiệm chức vụ Tổng giám đốc điều hành của Công ty.”

Kính trình quý vị cổ đông xem xét, thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHCĐ (b/c);
- Lưu HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Hoàng Văn Anh