

**BÁO CÁO**  
**TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2021; 2022**  
**VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2023**

**I. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD VÀ ĐẦU TƯ 2021; NĂM 2022**

**1. Các nội dung chính thực hiện trong năm 2021 và năm 2022**

- Trong năm 2021 và năm 2022 đơn vị tập trung thực hiện công tác thu hồi công nợ và hoàn thiện công tác thanh quyết toán tại các dự án trọng điểm như
  - + Thực hiện hồ sơ kỹ thuật các hạng mục dự án Usilkcity.
  - + Thực hiện hồ sơ quyết toán tại dự án: Tòa Nhà Sông Đà Hà Đông (elip tower).
  - + Thu hồi các khoản tạm ứng cá nhân với giá trị lớn.
  - + Các khoản cho vay tiền tại các hợp đồng tín dụng của Công ty cổ phần Sông Đà 1 và Công ty cổ phần Sông Đà 1.02 Hòa Bình.
  - + Các khoản cho vay tiền tại các hợp đồng tín dụng của Công ty cổ phần Sông Đà 1 và Công ty cổ phần Sông Đà 1.03 Hà Nội.
  - + Quyết toán công trình nhà máy Xi Măng Hạ Long.
  - + Quyết toán công trình nhà máy máy ACC – Công ty cổ phần SUDICO-VL tại Huyện Lương Sơn – tỉnh Hòa Bình.
  - + Quyết toán các công trình thủy điện với Tổng thầu: Tổng công ty Sông Đà.
  - + Thực hiện các kết luận thanh tra tại dự án Khu đô thị Thống Nhất Quảng Ninh.
  - + Giải quyết các tồn tại pháp lý từ thời kỳ doanh nghiệp nhà nước tại dự án: Tòa nhà Sông Đà Cầu Giấy; Tòa nhà B4B5 KTX sinh viên.
  - + Thu hồi diện tích tầng hầm tòa nhà CT4 Văn Khê – Hà Đông
  - + Và các công việc khác.

**2. Kết quả đạt được trong năm 2021 và năm 2022**

- Kết đạt được trong năm 2021 và năm 2022 rất hạn chế cụ thể:
- Mặc dù các khoản công nợ phải thu và giá trị xây dựng dở dang phải thu khách hàng của công ty >200 tỷ đồng (đã tồn tại nhiều năm). Nhưng trong năm 2021; 2022, Công ty đã không thu được bất kỳ khoản công nợ nào.

**3. Nguyên nhân, vướng mắc và kết quả đạt được rất thấp**

**3.1. Thực hiện hồ sơ kỹ thuật các hạng mục dự án Usilkcity:**

- Hiện trạng hồ sơ đơn vị đã lập rất đầy đủ đúng quy định.
- Đơn vị đã chủ động làm việc với chủ đầu tư là Công ty cổ phần Sông Đà Thăng Long. Tuy nhiên kết quả công việc không đạt được.

**- Nguyên nhân:**

- + Công ty cổ phần Sông Đà Thăng Long hiện cũng đang rất khó khăn.
- + Công ty cổ phần Sông Đà Thăng Long hợp tác một cách hình thức; tạo nhiều rào cản gây khó khăn cho công tác hoàn thành hồ sơ.



+ Giá trị công nợ và dở dang còn phải thu tại Công ty cổ phần Sông Đà Thăng Long rất lớn theo dự toán >70 tỷ đồng trong đó đã có hồ sơ kỹ thuật đã có ký xác nhận của tư vấn 4M Partner và Ban quản lý có giá trị là: 51.256.353.167 đồng.

### **3.2 Hồ sơ quyết toán tại dự án: Tòa Nhà Sông Đà Hà Đông (clip tower).**

- Hiện trạng hồ sơ đơn vị đã lập rất đầy đủ đúng quy định.  
- Đơn vị đã chủ động làm việc với chủ đầu tư là Công ty cổ phần Bất Động sản Thăng Long. Tuy nhiên kết quả công việc không đạt được.

#### **- Nguyên nhân:**

+ Công ty cổ phần Bất động sản Thăng Long không hợp tác; gây khó khăn có hệ thống.  
+ Giá trị công nợ và dở dang còn phải thu tại Công ty cổ phần Bất động sản Thăng Long :  
++ Giá trị đã ký biên bản đối chiếu công nợ: 10.438.813.143 đồng  
++ Giá trị theo hồ sơ quyết toán: 14.031.657.690 đồng. (chưa bao gồm các khoản phải thu khác)  
+ Chưa có sự thống nhất trong Hội đồng quản trị Công ty về phương hướng giải quyết.

### **3.3 Thu hồi các khoản tạm ứng cá nhân với giá trị lớn (>10 tỷ đồng).**

- Hiện trạng hồ sơ đủ cơ sở xác định công nợ phải thu. Tuy nhiên kết quả công việc không đạt được.

#### **- Nguyên nhân:**

+ Thiếu hợp tác của các cá nhân tạm ứng cùng ban lãnh đạo thời kỳ Tổng giám đốc Nguyễn Duy Kiên.  
+ Chưa có sự thống nhất trong Hội đồng quản trị Công ty về phương hướng giải quyết.

### **3.4 Các khoản cho vay tiền tại các hợp đồng tín dụng của Công ty cổ phần Sông Đà 1 và Công ty cổ phần Sông Đà 1.02 Hòa Bình.**

- Hiện trạng hồ sơ đủ cơ sở xác định công nợ phải thu. Tuy nhiên kết quả công việc không đạt được.

#### **- Nguyên nhân:**

+ Công ty cổ phần Sông Đà 1.02 Hòa Bình không có khả năng trả nợ.  
+ Giá trị phải thu cho vay rất lớn là: 56.241.293.284 đồng không có tài sản đảm bảo. Việc này diễn ra trong thời kỳ Tổng giám đốc Nguyễn Duy Kiên.

### **3.5. Các khoản cho vay tiền tại các hợp đồng tín dụng của Công ty cổ phần Sông Đà 1 và Công ty cổ phần Sông Đà 1.03 Hà Nội.**

- Hiện trạng hồ sơ đủ cơ sở xác định công nợ phải thu. Tuy nhiên kết quả công việc không đạt được.

#### **- Nguyên nhân:**

+ Công ty cổ phần Công ty cổ phần Sông Đà 1.03 Hà Nội không có khả năng trả nợ.  
+ Giá trị phải thu cho vay rất lớn công nợ phải thu là: 26.419.442.737 đồng (không có tài sản đảm bảo.) Việc này diễn ra trong thời kỳ Tổng giám đốc Nguyễn Duy Kiên.

### **3.6. Quyết toán công trình nhà máy Xi Măng Hạ Long.**

- Hiện trạng hồ sơ đủ cơ sở xác định giá trị quyết toán. Tuy nhiên kết quả công việc không đạt được.

#### **- Nguyên nhân:**

+, Công việc kéo dài trong nhiều năm, Công ty không đủ tài chính duy trì bộ phận kinh tế kỹ thuật để thực hiện công việc.

**3.7. Quyết toán công trình nhà máy máy ACC – Công ty cổ phần SUDICO-VL tại Huyện Lương Sơn – tỉnh Hòa Bình.**

- Hiện trạng hồ sơ đủ cơ sở xác định công nợ phải thu. Tuy nhiên kết quả công việc không đạt được.

**- Nguyên nhân:**

+, Công ty cổ phần Vay liệu xây dựng và đầu tư phát triển SUDICO không có khả năng trả nợ.

+, Giá trị công nợ phải thu là: 5.169.065.537 đồng

+, Tòa án đang giải quyết vụ việc: Ngân hàng VDB kiện Công ty cổ phần Vay liệu xây dựng và đầu tư phát triển SUDICO.

**3.8. Quyết toán các công trình thủy điện với Tổng thầu: Tổng công ty Sông Đà.**

- Hiện trạng hồ sơ đủ cơ sở xác định giá trị quyết toán. Công nợ còn phải thu Tổng công ty sông đà là: 16.672.469.169 đồng. Tuy nhiên kết quả công việc không đạt được.

**- Nguyên nhân:**

+. Công việc kéo dài trong nhiều năm, Công ty không đủ tài chính duy trì bộ phận kinh tế kỹ thuật để thực hiện công việc.

**3.9. Thực hiện các kết luận thanh tra tại dự án Khu đô thị Thống Nhất Quảng Ninh.**

- Thực hiện theo hướng dẫn của các sở ban ngành tỉnh Quảng Ninh.

**3.10 Giải quyết các tồn tại pháp lý từ thời kỳ doanh nghiệp nhà nước tại dự án: Tòa nhà Sông Đà Cầu Giấy; Tòa nhà B4B5 KTX sinh viên.**

- Thực hiện các thủ tục pháp lý để xử lý giải quyết các tồn tại.

**3.11. Thu hồi diện tích tầng hầm tòa nhà CT4 Văn Khê – Hà Đông**

- Hiện trạng pháp lý sở hữu rõ ràng. Tuy nhiên kết quả công việc không đạt được.

**- Nguyên nhân:**

+. Trong thời kỳ Tổng giám đốc Nguyễn Duy Kiên đã để ban quản trị quản lý tòa nhà CT4 khai thác tầng hầm tòa nhà CT4.

+. Công việc kéo dài trong nhiều năm, Công ty chưa đủ tài chính duy trì bộ phận pháp chế để thực hiện công việc.

**3.12. Công ty đã bị Cục thuế Hà Nội cưỡng chế không cho phát hành hóa đơn từ năm 2015 đến nay. Số tiền thuế công ty đang nợ Cục thuế Hà Nội với số tiền là: 28.051.260.550 đồng (chưa bao gồm các khoản phát sinh chậm trả).**

**4. Các chỉ tiêu chính sản xuất kinh doanh hợp nhất năm 2021 và năm 2022:**

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022
1	Tổng doanh thu và thu nhập khác (đã tính khoản giảm trừ doanh thu).	đồng	1.419.875.671	1.505.791.186
2	Tổng chi phí (Bao gồm cả: CPTC, CPQL và CP#).	đồng	3.497.938.384	2.940.678.069
3	Lợi nhuận theo BCKQKD: (1) - (2).	đồng	(2.078.062.713)	(1.434.886.883)



4	Thuế TNDN phải nộp.	đồng	0	0
5	Lợi nhuận sau thuế TNDN: (3)-(4).	đồng	(2.078.062.713)	(1.434.886.883)

**5. Các chỉ tiêu chính sản xuất kinh doanh công ty con: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Sông Đà năm 2022:**

TT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Năm 2022
1	Tổng doanh thu và thu nhập khác (đã tính khoản giảm trừ doanh thu).	đồng	1.505.791.186
2	Tổng chi phí (Bao gồm cả: CPTC, CPQL và CP#).	đồng	2.538.590.263
3	Lợi nhuận theo BCKQKD: (1) - (2).	đồng	(1.032.799.077)
4	Thuế TNDN phải nộp.	đồng	0
5	Lợi nhuận sau thuế TNDN: (3)-(4).	đồng	(1.032.799.077)

\* Nguyên nhân kinh doanh lỗ:

- Giá dịch vụ tại tòa nhà B4B5 và Tòa nhà Sông Đà Cầu Giấy thấp hơn nhiều chi phí thực tế. đặc biệt giá dịch vụ tại tòa nhà Sông Đà Cầu Giấy hiện có giá bằng 1/10 giá dịch vụ chung cư mặt bằng bình quân tại thành phố Hà Nội,
- Tồn tại pháp lý tòa nhà B4B5 và Tòa nhà Sông Đà Cầu Giấy kéo dài từ giai đoạn công ty còn là doanh nghiệp nhà nước chưa được giải quyết triệt để.

\*. Các nguồn tài chính duy trì hoạt động:

- Ứng trước phí dịch vụ của khách hàng.
- Tiền vay của các cổ đông lớn và người có liên quan.

## **II. BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ KIỂM TOÁN NĂM 2020; 2021; 2022**

Báo cáo tài chính năm 2020; 2021; 2022, Công ty chưa được kiểm toán. Do các nguyên nhân sau:

- Số liệu của báo cáo tài chính các năm của Tổng giám đốc tiền nhiệm bàn giao không phản ánh đúng thực trạng tình hình doanh nghiệp.
- Công ty thiếu nhân sự phòng tài chính kế toán.
- Công ty thiếu kinh phí duy trì bộ phận tài chính kế toán và các bộ phận phòng ban khác có liên quan để lập BCTC.
- Công ty thiếu kinh phí chi trả cho công ty kiểm toán BCTC

Kiến nghị: Đại hội đồng cổ đông cho phép Tổng giám đốc Công ty được chậm hoàn thành báo cáo tài chính năm 2020, 2021; 2022 so với thời hạn quy định.

## **III. KẾ HOẠCH SXKD VÀ ĐẦU TƯ 2023**

- Tập trung thực hiện dứt điểm các kết luận thanh tra dự án tại Quảng Ninh.
- Tiếp tục thực hiện các công việc chính đang triển khai năm 2021; 2022 chưa hoàn thành đã nêu chi tiết tại mục 1 – I tại báo cáo này.
- Thực hiện các nghị quyết; quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị phê duyệt và chỉ đạo.

#### IV. KIẾN NGHỊ CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

##### 1. Cấp nguồn tài chính để chi trả lương cán bộ quản lý công ty hàng tháng.

- Trong nhiều năm qua công ty không có nguồn tài chính để trả lương hàng tháng cho Ban giám đốc, Tổng giám đốc Công ty.

- Tổng giám đốc công ty kiến nghị Đại hội đồng cổ đông; Hội đồng quản trị thu xếp nguồn tài chính để chi trả lương hàng tháng cho cán bộ quản lý công ty.

##### 2. Cấp nguồn tài chính để chi trả lương cán bộ nghiệp vụ.

- Tổng giám đốc công ty cần tuyển dụng nhân sự các phòng ban nghiệp vụ

- Tổng giám đốc công ty kiến nghị Đại hội đồng cổ đông; Hội đồng quản trị thu xếp nguồn tài chính để có nguồn tài chính duy trì tối thiểu 6 - 9 tháng chi trả lương cán bộ tuyển dụng mới.

##### 3. Có kế hoạch tìm kiếm nhân sự để năng lực đảm nhận chức vụ Tổng giám đốc Công ty.

- Tổng giám đốc: Nguyễn Xuân Bình đã đề đạt nhiều lần với Hội đồng quản trị Công ty về việc: xin được từ nhiệm chức vụ Tổng giám đốc công ty đến nay Hội đồng quản trị Công ty vẫn chưa thu xếp được nhân sự thay thế. Lý do Tổng giám đốc: Nguyễn Xuân Bình xin từ nhiệm: bản thân nhận thấy năng lực còn hạn chế.

- Một lần nữa; Tổng giám đốc: Nguyễn Xuân Bình kiến nghị Đại hội đồng cổ đông; Hội đồng quản trị sớm có kế hoạch tìm kiếm nhân sự Tổng giám đốc mới có năng lực để điều hành công ty.

**Trân trọng cảm ơn.**

##### Nơi nhận:

- Đại hội ĐCĐ năm 2023 (B/c);
- Thành viên HĐQT C.ty;
- Thành viên BKS C.ty;
- Ban Tổng giám đốc;
- Lưu HĐQT, TCHC.

**Tổng giám đốc**  
  
**Nguyễn Xuân Bình**