



Phụ lục số 04

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01
Năm 2017

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **Công ty cổ phần Sông Đà 1.01**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0101426757
- Vốn điều lệ: 72.260.820.000 VNĐ
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 72.260.820.000 VNĐ
- Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà CT1 Văn Khê, KĐT Văn Khê, Phường La Khê, Quận Hà Đông, TP. Hà Nội
- Số điện thoại: 04.22253501
- Số fax: 04.22253504
- Website: songda101.com.vn
- Mã cổ phiếu: SJC
- Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 hoạt động theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 0103003233 đăng ký lần đầu ngày 24/11/2003 do Sở KH & ĐT TP. Hà Nội cấp và Giấy chứng nhận đăng ký DN thay đổi lần thứ mười hai số: 0101426757 ngày 28/08/2015 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp.

Ngày 21/11/2007, 2.110.000 cổ phiếu của Công ty chính thức giao dịch tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là SJC theo quyết định số 1001/TB-TTGDCKHN của Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Ngày 06/03/2008, Công ty tổ chức chào bán 890.000 cổ phần ra công chúng bằng hình thức đấu giá. Kết quả tổng số tiền thu được từ đợt chào bán là: 30.824.950.000 đồng.

Ngày 23/06/2008, 890.000 cổ phiếu phát hành thêm được niêm yết và giao dịch chính thức trên Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Ngày 13/12/2010 Công ty được cấp giấy chứng nhận chào bán 2.000.000 cổ phiếu ra công chúng. Kết quả tổng số tiền thu được từ đợt chào bán là 14.689.050.000 đồng, tăng vốn điều lệ của Công ty lên: 44.689.050.000 đồng.

Ngày 27/11/2014 Công ty được Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp giấy chứng nhận số 14/2007/GCNCP-VSD-3 đăng ký bổ sung chứng khoán. Với số lượng cổ phiếu đăng ký bổ sung: 2.757.177 cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty lên: 72.260.820.000 đồng

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

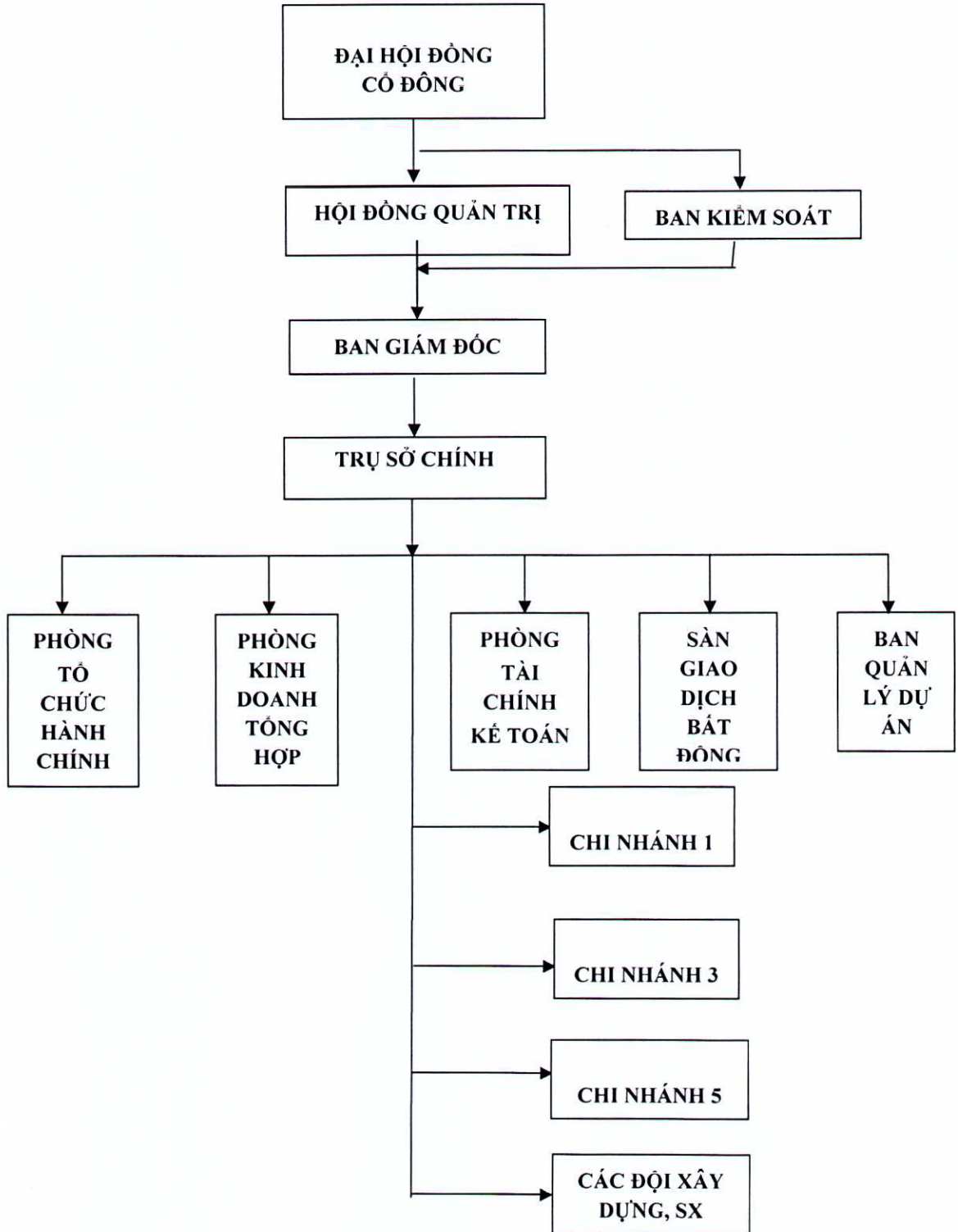
- Ngành nghề kinh doanh chính:
 - + Quản lý vận hành nhà chung cư;
 - + Dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản;
 - + Kinh doanh bất động sản;
 - + Đầu tư phát triển nhà, dịch vụ và cho thuê nhà;
 - + Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Địa bàn kinh doanh: Hà Nội

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị:
 - + Đại hội đồng cổ đông
 - + Hội đồng quản trị
 - + Ban Giám đốc

- + Ban kiểm soát
- + Các phòng ban chức năng
- + Các chi nhánh, Đội trực thuộc

- Cơ cấu bộ máy quản lý:



Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 được tổ chức và điều hành theo mô hình Công ty cổ phần, tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp Việt Nam, các văn bản pháp luật hiện hành. Bộ máy quản lý được quy hoạch, tổ chức và bố trí linh hoạt và hiệu quả; các phòng ban, đơn vị trực thuộc được sắp xếp hợp lý, gọn nhẹ để bảo đảm hoạt động tốt và giảm chi phí quản lý.

4. Định hướng phát triển

Trong năm 2017, nối tiếp các năm trước hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty ổn định và phát triển, tiếp tục các dự án bất động sản đang triển khai. Định hướng phát triển trong năm 2018 và những năm tiếp theo: Công ty thúc đẩy mạnh công tác bán hàng tại Dự án Vinafor Hà Đông và Eco Green Tower Giáp Nhị cũng như thực hiện bàn giao căn hộ cho khách hàng; tiếp tục thi công, hoàn thiện các dự án. Công ty đặt trọng tâm phát triển kinh doanh trung và dài hạn vào các dự án bất động sản, sản xuất kinh doanh nhà, phát triển kinh doanh dịch vụ thương mại. Bên cạnh đó, mảng cho thuê bất động sản: văn phòng, nhà ở cũng được công ty chú trọng. Hiện tại đang triển khai cho thuê bất động sản tại tòa nhà CT1 Văn Khê, tòa nhà Hemisco và tiếp tục phát triển mảng này tại tòa Vinafor Hà Đông, Eco Green Tower...

Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng của Công ty:

Công ty tuân thủ theo các quy định của Pháp luật đối với việc bảo vệ môi trường, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ. Đối với cộng đồng: trên địa bàn trụ sở chính và các dự án, Công ty thường xuyên tham các hoạt động từ thiện, xã hội cộng đồng do các ban ngành, địa phương phát động.

5. Các rủi ro:

- *Rủi ro tăng trưởng kinh tế:*

Trong bối cảnh tình hình kinh tế Việt Nam nói chung năm 2017: tăng trưởng kinh tế tăng cao, tỷ lệ lạm phát thấp dưới 5%; tăng trưởng kinh tế đang

tăng tốc trên nền tảng kinh tế vĩ mô vững chắc hơn. Tuy nhiên, nếu nhìn vào mức độ, tăng trưởng kinh tế còn thấp hơn so với những năm trước 2008, tỷ lệ nợ công cao, bội chi ngân sách còn lớn cho dù xu hướng đang dần cải thiện. Điều này phản ánh nhiều chính sách kinh tế vĩ mô đang đi đúng hướng nhưng tốc độ thấm thấu các chính sách tốt vào cuộc sống còn chậm. Tình hình tăng trưởng kinh tế Việt Nam cũng ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động cũng như tốc độ phát triển, tăng trưởng kinh tế của các Doanh nghiệp nói chung và Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 nói riêng.

Năm 2017 cũng là năm đánh dấu sự tăng trưởng nhanh về số lượng doanh nghiệp thành lập mới, khi cả nước có khoảng 120.000 doanh nghiệp ra đời với số vốn đăng ký gần 1,3 triệu tỷ đồng. Thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài của năm 2017 khi đạt gần 36 tỷ USD và vốn thực hiện 17,5 tỷ USD, tăng 10,8% so với năm 2016. Đây cũng là thách thức lớn đối với Công ty bởi sức ép của cạnh tranh trong kinh doanh.

- *Rủi ro về luật pháp*

Các chính sách pháp luật, tín dụng thay đổi ảnh hưởng đến hoạt động SXKD và đầu tư của công ty.

Rủi ro từ những chính sách cho vay, thay đổi lãi suất cho vay của các Ngân hàng, chính sách thuế của Nhà nước cũng ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

- *Rủi ro đặc thù*

Rủi ro từ thị trường tiêu thụ: Lĩnh vực kinh doanh bất động sản là một trong những ngành nghề kinh doanh chính của Công ty. Do vậy việc tiêu thụ chậm, không tiêu thụ được sản phẩm căn hộ mà Công ty đầu tư sẽ ảnh hưởng lớn đến tiến độ thi công dự án, hoạt động kinh doanh của công ty, cũng như ảnh hưởng tới các quyết định triển khai dự án, công trình dở dang hoặc đầu tư cho các dự án mới.

- *Rủi ro khác*

- Tỷ giá, giá cả các loại vật tư đầu vào luôn thay đổi ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh, đến lợi nhuận của Công ty và các hợp đồng Công ty đã ký.
- Một số rủi ro khác mang tính chất bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu có thì sẽ tác động đến tình hình kinh doanh của Công ty như rủi ro từ môi trường: ô nhiễm nguồn nước, hỏa hoạn, bão lụt...; từ chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo ...

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

TT	Các chỉ tiêu	ĐVT	Thực hiện	Kế hoạch	Tỉ lệ
1	Tổng giá trị SXKD	Tr.đồng	511,471	552,533	93.%
2	Doanh thu thuần	Tr.đồng	21,997	7,700	286.%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	328	450	73.%
4	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	192	250	77.%
5	Nộp ngân sách	Tr.đồng	2,646	20,500	13.%
6	Thu nhập bình quân tháng	Tr.đ/tháng/ng	6.5	6.5	100.%
7	Khấu hao TSCĐ	Tr.đồng	815	200	407.%

Tổng doanh số tăng so với kế hoạch 286% do trong năm tăng doanh số khai thác cho thuê văn phòng thương mại, dịch vụ vận hành tòa nhà CT1 Văn Khê, tòa chung cư Hemisco; tăng doanh thu xây lắp công trình Nitori khu công nghiệp Thăng Long.

Dự án tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor, dự án chung cư cao tầng Eco-Green số 1 Giáp Nhị theo kế hoạch phần đấu bàn giao vào quý 1/2018 nhưng không thực hiện được, do việc bán các căn hộ rất chậm, ảnh hưởng lớn đến tình hình tài chính của Công ty, nên nộp ngân sách chỉ đạt 13% theo kế hoạch.

Những tiến bộ công ty đã đạt được: Mặc dù thị trường bất động sản năm 2017 còn nhiều khó khăn, công tác bán hàng tại cả hai dự án Vinafor Hà Đông

và Eco Green Tower Giáp Nhị còn rất chậm nhưng công ty vẫn đạt được một số mục tiêu đã hoạch định. Đã cho thuê hết diện tích văn phòng thương mại tại tòa CT1 Văn Khê, và một phần diện tích văn phòng thương mại tại tòa Hemisco Phúc La - Hà Đông.

2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành:

- Ông Tạ Văn Trung - Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty :

- Ngày tháng năm sinh : 11/03/1956

- Quốc tịch : Việt nam

- Dân tộc : Kinh

- Địa chỉ thường trú : Thụy Khuê, Quận Tây Hồ, Hà nội.

- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng.

- Quá trình công tác:

– 1979 – 1983: Giáo viên trường công nhân kỹ thuật Hà Bắc

– 1983 – 1993: Chuyên viên Tổng cục thống kê

– 1994 – 1997: Đội phó đội xây dựng số 1, Công ty Sông Đà 1

– 1998 – 2001: Đội trưởng đội xây dựng số 1, Công ty Sông Đà 1

– 2002 – 2003: Giám đốc xí nghiệp Sông Đà 1.01

– 2003 - 2008: Giám đốc Công ty cổ phần Sông Đà 1.01

– 2008 - nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Sông Đà 1.01

– Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 9,54%

- Ông Trần Thọ Phong - Phó Giám đốc Công ty

- Ngày tháng năm sinh : 12/12/1973

- Quốc tịch : Việt nam

- Dân tộc : Kinh

- Địa chỉ thường trú : Hai Bà Trưng, Hoàng Mai, Hà nội.

- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng

- Quá trình công tác:

- 1996 – 2002: Cán bộ kỹ thuật Công ty cổ phần Sông Đà 1 - Tổng công ty Sông Đà
- 2003 - 2010 : Trưởng phòng Kinh doanh tổng hợp Công ty cổ phần Sông Đà 1.01
- 2010 - 2017: Giám đốc Chi nhánh số 5 kiêm Trưởng phòng Kinh doanh
- 2017 đến nay: Phó Giám đốc Công ty
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết : 0.02%

• Ông Lê Văn Quang: Kế toán trưởng

- Ngày tháng năm sinh : 23/12/1982
- Quốc tịch : Việt nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : Phòng 305 B tòa nhà N06B1 khi đô thị mới Dịch Vọng - Cầu Giấy - Hà Nội.
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ tài chính.

Quá trình công tác:

- 5/2007 - nay: Giám đốc bộ phận phân tích, tư vấn chiến lược tài chính
- 9/2012-9/2014: Giám đốc tài chính Công ty CP Ecoba Việt Nam
- 6/2016-6/2017: Giám đốc tài chính Công ty cổ phần tập đoàn 911
- 9/2017 đến nay: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Sông Đà 1.01
- 10/2017 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Sông Đà 1.01
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết : 0,00%

- Những thay đổi trong ban lãnh đạo : Trong năm 2017 đã có những thay đổi nhân sự như sau:

- Thay đổi trong Hội đồng quản trị: Ngày 15/10/2017 Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty đã thông qua:

- Thông qua miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị đối với ông Bùi Đức Quang, bà Phạm Thị Loan, ông Tạ Trung Hậu, ông Phan Nguyên Hồng do các cá nhân có đơn xin từ nhiệm.
- Thông qua số lượng thành viên Hội đồng quản trị là 03 người và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị đối với ông Phạm Thanh Phong và ông Lê Văn Quang.
- Thay đổi trong Ban Kiểm soát: Ngày 15/10/2017 Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty đã thông qua:
 - Miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát đối với bà Lê Thị Quế, bà Nguyễn Thị Thanh Thu, bà Phạm Thu Huyền do các cá nhân có đơn xin từ nhiệm
 - Bổ nhiệm thành viên Ban kiểm soát đối với ông Lê Trung Hiếu, Bà Phạm Thị Hải An, ông Phạm Hữu Nhất.
- Thay đổi trong Ban Giám đốc, Kế toán trưởng:
 - + Thôi giữ chức vụ Phó Giám đốc Công ty đối với ông Bùi Đức Quang kể từ ngày 10/9/2017
 - + Bổ nhiệm Phó Giám đốc Công ty đối với ông Trần Thọ Phong kể từ ngày 09/09/2017.
 - + Thôi giữ chức vụ Kế toán trưởng đối với bà Nguyễn Thị Dung kể từ ngày 09/9/2017
 - + Bổ nhiệm Kế toán trưởng đối với ông Lê Văn Quang kể từ ngày 09/9/2017.
- Số lượng cán bộ, nhân viên: 54 người
 Trong năm 2017, Công ty hiện có 54 người lao động không xác định thời hạn và 05 người lao động mùa vụ.
- Chính sách đối với người lao động:
 - Chế độ làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày từ thứ 2 đến thứ 7 hàng tuần.

- Nghỉ phép, lễ, Tết: Cán bộ công nhân viên được nghỉ các ngày Lễ và Tết theo quy định của Bộ luật lao động.
- Nghỉ ốm, thai sản: Công ty thực hiện đúng các quy định về Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế và các quy định hiện hành khác của Nhà nước về nghỉ ốm đau, thai sản, dưỡng sức.
- Điều kiện làm việc: Văn phòng làm việc rộng rãi, kang trang, thoáng mát. Công ty trang bị đầy đủ các trang thiết bị, máy văn phòng, văn phòng phẩm để phục vụ cán bộ công nhân viên làm việc. Những công việc đặc thù cần có đồng phục hoặc bảo hộ lao động, Công ty trang bị đầy đủ và cấp mới theo định kỳ cho người lao động.
- Chế độ lương: Tùy theo từng chức danh và tính chất công việc. Công ty thực hiện việc chi trả lương cho CBCNV trong Công ty đúng và đầy đủ theo Quy chế lương trong Công ty trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành.
- Chính sách phúc lợi: Bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế được Công ty tham gia đầy đủ cho tất cả các CBCNV theo quy định Nhà nước. Hàng năm Công ty tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi du lịch, nghỉ dưỡng vào đầu năm và giữa năm. CBCNV Công ty khi gặp khó khăn đột xuất, hiếu hỉ hay đau ốm... đều được Công đoàn quan tâm hỏi thăm và giúp đỡ.
- Tổ chức Công đoàn: Công đoàn Công ty hoạt động khá hiệu quả, bảo vệ tốt quyền lợi của người lao động và trở thành nơi tin cậy giúp đỡ cho CBCNV Công ty được nâng cao đời sống tinh thần và sức khỏe.
- Thay đổi trong chính sách đối với người lao động: Trong năm 2017, tùy từng thời điểm, Công ty luôn đưa ra các chính sách nhân sự hợp lý để có đủ nguồn nhân lực làm việc tại các dự án, đặc biệt nhân sự đảm nhận công tác bán hàng tại dự án Vinafor Hà Đông và Dự án Eco Green Tower. Các chính sách về lương thưởng cũng được quan tâm nhằm tăng thu nhập bình quân, tăng chất lượng cuộc sống cho người lao động...

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Về các khoản đầu tư lớn:

- Năm 2017, Công ty đang thực hiện đầu tư vào 2 dự án lớn là Dự án Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor Hà Đông (Hanoi Landmark 51); Dự án Tổ hợp nhà chung cư số 1 Giáp Nhị Hoàng Mai (Eco Green Tower).

b) Các công ty con, công ty liên kết:

Hiện tại Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 có 3 chi nhánh hoạt động tại Hà Nội bao gồm: Chi nhánh số 1, Chi nhánh số 3 và Chi nhánh số 5. Các chi nhánh có đội ngũ cán bộ công nhân viên với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng sẽ là nguồn bổ trợ cho công ty trong các dự án đang và sắp triển khai.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu/ <i>Financial Figure</i>	Năm/Year 2016	Năm/Year 2017	% tăng giảm/ % change
<i>* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng/ Applicable for organization other than credit institutions and non-bank financial institutions:</i>			
Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i>	1.091.500.378.648	1.427.224.665.339	31%
Doanh thu thuần/ <i>Net revenue</i>	8.528.234.524	21.997.021.635	158%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ <i>Profit from operating activities</i>	113.389.131	558.280.311	392%
Lợi nhuận khác/ <i>Other profits</i>	(3.750.447.256)	(229.485.828)	94%
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before</i>	(3.637.058.125)	328.794.483	109%

<i>tax</i>			
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	(3.659.749.450)	191.857.102	105%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức/ <i>Payout ratio</i>			

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu/ <i>Benchmarks</i>	Năm/Year 2016	Năm/Year 2017	Ghi chú/Note
<p>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ <i>Solvency ratio</i></p> <p>+ Hệ số thanh toán ngắn hạn/ <i>Current ratio</i>:</p> <p>Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn (<i>Short term Asset/Short term debt</i>)</p> <p>+ Hệ số thanh toán nhanh/ <i>Quick ratio</i>:</p> <p><u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn <u><i>Short term Asset - Inventories</i></u> <u><i>Short term Debt</i></u></p>	5,28	1,79	
	1,17	0,25	
<p>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/ <i>capital structure Ratio</i></p> <p>+Hệ số Nợ/Tổng tài sản (<i>Debt/Total assets ratio</i>)</p> <p>+Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (<i>Debt/Owners' Equity ratio</i>)</p>	0,91	0,93	
	10,03	13,39	
<p>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ <i>Operation capability Ratio</i></p> <p>+ Vòng quay hàng tồn kho/ <i>Inventory turnover</i>:</p> <p>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân (<i>Cost of goods</i></p>	0,01	0,02	

<i>sold/Average inventory)</i> Doanh thu thuần/Tổng tài sản (<i>Net revenue/ TotalAssets</i>)	0,01	0,02	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ Target on Profitability			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (<i>profit after tax/ Net revenue Ratio</i>)	-0,43	0,01	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (<i>profit after tax/ total capital Ratio</i>)	-0,04	0,002	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (<i>profit after tax/ Total assets Ratio</i>)	-0,003	0,0001	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (<i>Operating profit/ Net revenue Ratio</i>)	0,013	0,025	

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần: 7.226.082
- Loại cổ phần đang lưu hành: cổ phần phổ thông
- Cổ phiếu quỹ: 291.300

b) Cơ cấu cổ đông:

Cổ đông góp vốn trong nước

- Tổng số cổ đông : 415 Trong đó : cá nhân: 400; tổ chức: 15
- Thông tin chi tiết về từng cổ đông lớn:

Stt	Cổ đông	Số cổ phần nắm	Tỷ lệ nắm giữ	Ghi chú
-----	---------	----------------	---------------	---------

		giữ		
1	Tạ Văn Trung	689.092	9.54%	TV.HĐQT
2	Phạm Hồng Nhung	370.180	5.12%	
3	Phạm Thu Huyền	370.346	5.13%	
4	Phạm Thị Loan	726.990	10.06%	
5	Thái Thị Thu Nga	368.573	5.10%	
6	Tạ Trung Hậu	543.193	7.52%	

Cổ đông nước ngoài

Tổng số cổ đông : 8. Trong đó: cá nhân: 8; tổ chức : 0

Thông tin chi tiết về từng cổ đông lớn: Không có cổ đông lớn.

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm 2017 không có thay đổi

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu quỹ: 291.300
- Các giao dịch mua bán thực hiện trong năm 2017: không có

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Mặc dù năm 2017 thị trường bất động sản chưa có nhiều chuyển biến tốt cho nên Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 còn gặp nhiều khó khăn trong việc thi công các dự án và triển khai bán hàng. Tuy nhiên với sự nỗ lực và cố gắng hết mình của Ban lãnh đạo công ty và tập thể cán bộ công nhân viên, Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 cũng đạt được những kết quả nhất định

1.1 Dự án Vinafor Vạn Phúc - Hà Đông

- Hạng mục : Cọc khoan nhồi và tường vây đã thực hiện xong với khối lượng tường vây 44 tấm/44 tấm; cọc khoan nhồi 163 cọc/163 cọc. Giá trị quyết toán là: 102,84 tỷ.

- Hạng mục Phần Móng và Tầng hầm; Phần Thân và Hoàn thiện do Nhà thầu Tổng công ty đầu tư phát triển hạ tầng đô thị UDIC triển khai từ ngày 19/4/2015 đã thực hiện được các công việc sau :

Đã thi công xong Phần Móng và tầng hầm với giá trị quyết toán 98,214 tỷ.

Quyết toán phần Thân đến tầng 35.

Đã thi công Phần Thân đến cao độ + 168,85m (Sàn tum).

Xây tường tầng 6 đến tầng 51 (tầng căn hộ số 48).

Lắp đặt đường điện, đường cấp nước, hệ thống PCCC đến tầng 51.

Trát hoàn thiện ngoài nhà tầng 6 đến tầng mái.

Trát ngoài nhà tầng 1 đến tầng 4 (khôi đế).

Trát trong nhà tầng 6 đến tầng 51.

ốp WC, lát bếp, lát nền tầng 6 đến tầng 51 (tầng căn hộ số 48).

Lát hành lang từ tầng 26 đến tầng 28, tầng 42

Lắp dựng cửa sổ nhôm kính tầng 6-30.

Lắp dựng tấm tường Acotec tầng 11 đến tầng 51 (còn lại vị trí 2 khu vận thăng).

Lắp dựng lan can lô gia tầng 6 đến tầng 50 (còn lại vị trí 2 khu vận thăng).

Bả tường trong nhà đến tầng 42.

Gia công cửa gỗ trong phòng 1600 bộ.

Gia công cửa thép căn hộ 160 bộ.

Đã lắp đặt thang máy khối thấp tầng.

1.2 Dự án Eco Green Tower

Hạng mục : Cọc khoan nhồi và tường vây thi công từ ngày 08/12/2015 đã hoàn thành ngày 31/3/2016 với khối lượng tường vây 38 tấm/38 tấm; cọc khoan

nhồi (28 cọc D1500, 72 cọc D1200, 04 cọc D800/104 cọc các loại). Giá trị quyết toán là 35,649 tỷ.

Hạng mục: Phần Móng và Tầng hầm triển khai thi công từ ngày 15/4/2016 và kết thúc ngày 26/7/2016. Giá trị thực hiện ước đạt 21,697 tỷ.

Hạng mục Phần Thân: đã thi công xong phần Thân.

Xây tường bao từ tầng 3 đến tầng 28.

Trát trong nhà tầng 3-28. Trát ngoài nhà tầng 2-28.

Lắp dựng tấm tường tầng 8-28.

Lắp đặt ống luồn dây điện tầng 8-27.

Lắp đặt ống thoát nước tầng 9-27. Lắp đặt ống cấp nước tầng 9-25

Lắp đặt hệ thống PCCC tầng 3 - 4, tầng 10-20.

Ốp lát tầng 9 - 25. Láng nền tầng 24-26.

Lắp đặt cửa nhôm kính tầng 8-11.

1.3 Các hoạt động kinh doanh khác của doanh nghiệp

- Hoạt động cho thuê văn phòng thương mại, công ty đã thúc đẩy cho thuê được toàn bộ diện tích thương mại của tòa nhà CT1 Văn Khê và 1/2 diện tích văn phòng thương mại của tòa Hemisco.

- Đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền vào ngân sách Nhà nước và công ty không nợ đọng tiền thuế.

- Hoạt động quản lý vận hành tòa nhà chung cư CT1 Văn Khê đang phát triển ổn định.

- Năng lực tài chính công ty lành mạnh, có tính bền vững, vốn điều lệ vốn chủ sở hữu tăng dần qua tích lũy hàng năm.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Đầu năm năm 2017 tài sản ngắn hạn chiếm 96,76%; cuối năm 2017 tài sản ngắn hạn chiếm 96,00%. Mức giảm tỷ trọng tài sản ngắn hạn 0,76% chủ yếu do giảm của tiền và các khoản tương đương tiền (+47%), giảm các khoản

phải thu ngắn hạn 20% ; trong khi Hàng tồn kho tăng 43%; Tài sản ngắn hạn khác tăng 32% cũng như Tài sản dài hạn tăng 61%. Kết quả trên phản ánh doanh nghiệp đã thu hồi được vốn và tỷ trọng hàng tồn kho tăng lên 43% thể hiện công ty ưu tiên đầu tư vào các dự án hiện công ty đang triển khai thi công.

b) Tình hình nợ phải trả

- Đầu năm tỷ trọng nợ phải trả chiếm 90,93% trên tổng cộng nguồn vốn, cuối năm 2017 tỷ trọng nợ phải trả chiếm 93,05%. Mức tăng tỷ trọng nợ phải trả là 2,12% thể hiện trong năm công ty đã triển khai thi công dự án Vinafor Hà Đông, dự án Eco Green Tower nên có sự hỗ trợ đầu tư cấp vốn từ phía các tổ chức tín dụng. Cụ thể sự gia tăng tỷ trọng nợ phải trả dài ngắn hạn là (+283,6%) trong khi tỷ trọng nợ phải trả dài hạn giảm là (-29,16%) điều này thể hiện là các khoản nợ dài hạn trong năm tài chính đã được đơn vị chuyển sang nợ ngắn hạn theo kế hoạch tiến độ các khoản nợ dài hạn đến hạn phải trả trong năm tài chính 2018. Mặt khác, tỷ trọng nợ vốn chủ sở hữu tăng (+0,18%) thể hiện trong kỳ đơn vị kinh doanh có lãi..

3. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Kế hoạch phát triển năm 2017 và những năm tiếp theo: Công ty tiếp tục phát triển mảng dịch vụ cho thuê bất động sản; Kinh doanh dịch vụ vận hành 02 tòa nhà chung cư là Tòa nhà CT1 Văn Khê và tòa nhà Hemisco - Hà Đông và dịch vụ vận hành 2 tòa nhà Vinafor Hà Đông và Eco Green Tower sau khi dự án bàn giao đưa vào sử dụng. Bên cạnh đó, ngoài việc tiếp tục thi công và bán hàng tại các dự án Vinafor Hà Đông và Eco Green Tower, công ty đang nỗ lực tìm kiếm và triển khai các dự án mới để có công việc gói đầu trong các năm tới.

4. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:

Báo cáo tài chính năm 2017 có ý kiến ngoại trừ. Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ: “Tại ngày 31/12/2017, Công ty chưa đánh giá đầy đủ khả năng thu hồi công nợ phải thu đã tồn đọng lâu ngày để xem xét trích lập dự phòng phải thu khó đòi. Chúng tôi không thể thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp để

đánh giá khả năng thu hồi cũng như không thể thực hiện được thủ tục thay thế để đánh giá giá trị dự phòng cần trích lập. Do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu này hay không”

Ban giám đốc giải trình như sau: Tại thời điểm 31/12/2017, một số khoản công nợ phải thu tồn đọng lâu ngày do kiểm toán nêu trên chưa có đầy đủ hồ sơ căn cứ để được trích lập dự phòng theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009. Do đó, Công ty chưa xem xét việc trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản công nợ này.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2017, quan điểm của Hội đồng quản trị công ty cho rằng nền kinh tế Việt Nam phát triển với khá nhiều khởi sắc. Đây là thuận lợi nhưng cũng là thách thức đối với các doanh nghiệp nói chung và Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 nói riêng.

Công ty đã dốc toàn tâm toàn lực vào các dự án đang triển khai nhằm phát triển sản xuất kinh doanh và nâng cao năng lực của đơn vị trên thị trường. Tuy nhiên, công tác bán hàng đang gặp nhiều khó khăn, tiến độ bán hàng chậm do thị trường bất động sản nói chung đang phát triển tốt, cùng một lúc có quá nhiều sản phẩm bất động sản được tung ra thị trường, công ty đứng trước thách thức lớn về cạnh tranh.

Nguồn vốn để triển khai dự án cũng gặp rất nhiều khó khăn do hàng không bán được, ngân hàng hết hạn mức cho vay

Tiến độ thi công trên hai Dự án Vinafor Hà Đông và Eco Green Tower Giáp Nhị đang chậm hơn so với kế hoạch do tài chính hạn hẹp

Bên cạnh đó, Công ty còn nhiều công nợ phải thu tồn đọng lâu ngày

Trong tình hình đó, Hội đồng quản trị luôn nỗ lực tìm mọi biện pháp, huy động mọi nguồn lực để đảm bảo điều kiện tốt nhất phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong đó cùng với việc tiếp tục thi công các

dự án, Công ty phải liên tục đưa ra các chính sách bán hàng phù hợp với từng dự án, từng giai đoạn. Việc cơ cấu lại các khoản nợ đến hạn phải trả, tiết kiệm tối đa các khoản chi cũng được triển khai tích cực.

Đối với các Dự án mới, dự án chưa triển khai, Hội đồng quản trị đang tích cực tổ chức sắp xếp lại cho hợp lý. Đối với từng dự án hoặc là tiếp tục triển khai, hoặc chuyển nhượng nhằm đem lại quyền lợi cao nhất cho Công ty.

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

Trong năm 2017, Ban giám đốc và các cán bộ quản lý điều hành hoạt động của công ty đạt hiệu quả tốt. Mọi hoạt động, ra quyết định đều tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy chế quản lý nội bộ của công ty do Hội đồng quản trị đề ra. Các nội dung trong nghị quyết, quyết định và chỉ đạo của Hội đồng quản trị được thực hiện triển khai tốt, đem lại hiệu quả cao trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

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

- Không ngừng củng cố và nâng cao uy tín của công ty trong môi trường các doanh nghiệp cũng như trên thị trường xây dựng, bất động sản.

- Một trong những ưu tiên hàng đầu trong năm 2018 là thúc đẩy công tác bán các căn hộ chung cư ở Dự án Vinafor Hà Đông và Dự án Eco Green Tower Giáp Nhị.

- Tập trung toàn lực cho công tác thi công, hoàn thiện hai tòa chung cư Vinafor Hà Đông và Eco Green Tower Giáp Nhị để bàn giao cho khách hàng kịp tiến độ.

- Tăng cường chỉ đạo, giám sát các nhà thầu thi công các dự án hướng tới sự chuyên nghiệp với tiêu chuẩn về an toàn và vệ sinh môi trường ngày càng cao.

- Tăng cường sự lãnh đạo và giám sát toàn diện của Hội đồng quản trị đối với công tác quản lý điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty, đảm bảo các nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị công ty năm 2017 được triển khai và thực hiện tốt. Tiếp tục duy trì sự trao đổi thông tin thường xuyên của Chủ tịch Hội đồng quản trị, Giám đốc với các cán bộ quản lý có liên quan nhằm tháo gỡ kịp thời những khó khăn, vướng mắc phát sinh, giảm thiểu các rủi ro hoạt động cũng như các rủi ro từ môi trường và đối tác.

- Tập trung chỉ đạo và đảm bảo sự kiểm soát của Hội đồng quản trị công ty đối với việc thực hiện tiến độ thi công và bán hàng tại các dự án công trình.

- Tổ chức nghiên cứu và cập nhật thường xuyên các chủ trương, chính sách của nhà nước đối với doanh nghiệp, đặc biệt các quy định mới có ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, trên cơ sở đó tiếp tục nghiên cứu sửa đổi, bổ sung định hướng phát triển của công ty, đảm bảo cho sự phát triển ổn định trong tương lai.

- Tiếp tục rà soát và hoàn thiện chế độ chính sách, cơ chế quản lý của Công ty đối với người lao động nhằm nâng cao trách nhiệm, quyền lợi và tăng cường sự gắn kết của người lao động đối với công ty.

- Đảm bảo nghĩa vụ đối với Nhà nước và người lao động: Nộp thuế, chi trả lương cho người lao động đúng thời hạn, đảm bảo các chế độ BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động đúng quy định.

V. Quản trị công ty

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Stt	Họ và tên	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ	Chức danh thành viên HĐQT tại Cty khác	Ghi chú

1	Ông Tạ Văn Trung	689.092	9,54%	không	
2	Ông Phạm Thanh Phong	0	0%	không	
3	Ông Lê Văn Quang	0	0%	không	

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị Công ty không thành lập các tiểu ban

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT	16/3/2017	Thông qua kế hoạch, chương trình Đại hội đồng cổ đông; Thay đổi nhân sự Kế toán trưởng
2	02/NQ-HĐQT	05/4/2017	Về việc ủy quyền cho Chi nhánh 1 được mở và sử dụng tài khoản.
3	03/NQ-HĐQT	08/9/2017	V/v thông qua các nội dung tại phiên họp HĐQT nhiệm kỳ 2014-2019

Hội đồng quản trị đã tiến hành 03 cuộc họp trong năm 2017 với đầy đủ số lượng thành viên dự họp.

Thay đổi trong Hội đồng quản trị: Ngày 15/10/2017 Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty đã thông qua:

- Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị đối với ông Bùi Đức Quang, bà Phạm Thị Loan, ông Tạ Trung Hậu, ông Phan Nguyên Hồng do các cá nhân có đơn xin từ nhiệm.
- Bỏ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị đối với ông Phạm Thanh Phong và ông Lê Văn Quang.

Các thành viên hội đồng quản trị theo phân công nhiệm vụ của mình luôn theo dõi và chỉ đạo việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường, Nghị quyết của HĐQT trong

cả năm 2017, chỉ đạo việc thực hiện các kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty; Giám sát việc ký kết các hợp đồng tài chính, thương mại, đầu tư; việc sử dụng nguồn lao động và các chế độ chính sách của người lao động...

d) Thành viên hội đồng quản trị độc lập là ông Phạm Thanh Phong. Trong năm 2017 vừa qua ông Phạm Thanh Phong đã đóng góp tích cực vào công tác quản trị cùng với các thành viên Hội đồng quản trị; cùng xây dựng tầm nhìn chiến lược và các kế hoạch hoạt động của Công ty; tham gia kiểm tra, kiểm soát các hoạt động của Ban giám đốc; giám sát việc thực hiện Điều lệ, việc thực thi pháp luật trong công tác quản lý điều hành của công ty.

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty.

Ông Tạ Văn Trung - Chủ tịch Hội đồng quản trị

2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

Stt	Họ và tên	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ	Sở hữu các chứng khoán khác	Ghi chú
1	Ông Lê Trung Hiếu - Trưởng BKS	0	0%	không	
2	Bà Phạm Thị Hải An	0	0%	không	
3	Ông Phạm Hữu Nhất	0	0%	không	

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

Thay đổi trong Ban Kiểm soát: Ngày 15/10/2017 Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty đã thông qua:

- Miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát đối với bà Lê Thị Quế, bà Nguyễn Thị Thanh Thu, bà Phạm Thu Huyền do các cá nhân có đơn xin từ nhiệm
- Bỏ nhiệm thành viên Ban kiểm soát đối với ông Lê Trung Hiếu, Bà Phạm Thị Hải An, ông Phạm Hữu Nhất.

Trong năm 2017, Ban kiểm soát Công ty tiến hành 04 cuộc họp với đầy đủ số lượng thành viên dự họp nhằm kiểm điểm hoạt động của ban kiểm soát. Trưởng ban kiểm soát cũng tham gia trực tiếp vào các cuộc họp của Hội đồng quản trị. Trong các kỳ báo cáo, Ban kiểm soát đã kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý của Công ty; thảo luận những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề tồn tại khác với Công ty kiểm toán, thống nhất với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán giữa năm và cuối năm.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

(Đơn vị tính : đồng)

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số tiền lương năm 2017	Số tiền thù lao 1 tháng	Thưởng năm 2017
A	Hội đồng quản trị				
1	Tạ Văn Trung	Chủ tịch		6.000.000	6.000.000
2	Bùi Đức Quang	Thành viên Đến 15/10/2017		1.500.000	4.500.000
3	Phan Nguyên Hồng	Thành viên Đến 15/10/2017		1.500.000	6.000.000
4	Tạ Trung Hậu	Thành viên Đến 15/10/2017		1.500.000	6.000.000

5	Phạm Thị Loan	Thành viên Đến 15/10/2017		1.500.000	6.000.000
6	Phạm Thanh Phong	Thành viên (Từ 15/10/2017)			500.000
7	Lê Văn Quang	Thành viên (Từ 15/10/2017)			1.000.000
B	Ban kiểm soát				
1	Lê Thị Quế	Trưởng ban Đến 15/10/2017		1.500.000	6.000.000
2	Nguyễn Thị Thanh Thu	Thành viên Đến 15/10/2017		1.000.000	4.000.000
3	Phạm Thu Huyền	Thành viên Đến 15/10/2017		1.000.000	4.000.000
4	Lê Trung Hiếu	Trưởng ban (Từ 15/10/2017)			500.000
5	Phạm Thị Hải An	Thành viên (Từ 15/10/2017)			500.000
6	Phạm Hữu Nhất	Thành viên (Từ 15/10/2017)			500.000
C	Ban Giám đốc				
1	Tạ Văn Trung	Giám đốc	255.467.375		17.870.000
2	Bùi Đức Quang	Phó Giám đốc (Đến 09/9/2017)			13.225.000
3	Trần Thọ Phong	Phó Giám đốc (Từ 09/9/2017)	52.778.439		500.000
	Tổng cộng				

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

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: không có

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán:

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ: Tại ngày 31/12/2017, Công ty chưa đánh giá đầy đủ khả năng thu hồi công nợ phải thu đã tồn đọng lâu ngày

để xem xét trích lập dự phòng phải thu khó đòi. Chúng tôi không thể thu thập đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng thu hồi cũng như không thể thực hiện được thủ tục thay thế để đánh giá giá trị dự phòng cần trích lập. Do đó chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh số liệu này hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ: Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ” 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 tại ngày 31/12/2017, 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 chuẩn mực kế toán, 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./.

Báo cáo tài chính được kiểm toán:

Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính được đăng tải chi tiết trên trang web của công ty. Địa chỉ website: songda101.com.vn

Hà Nội, ngày 12 tháng 4 năm 2018

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN
THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY**



GIÁM ĐỐC
Loạ Văn Trung

5	Phạm Thị Loan	Thành viên Đến 15/10/2017		1.500.000	6.000.000
6	Phạm Thanh Phong	Thành viên (Từ 15/10/2017)			500.000
7	Lê Văn Quang	Thành viên (Từ 15/10/2017)			1.000.000
B	Ban kiểm soát				
1	Lê Thị Quế	Trưởng ban Đến 15/10/2017		1.500.000	6.000.000
2	Nguyễn Thị Thanh Thu	Thành viên Đến 15/10/2017		1.000.000	4.000.000
3	Phạm Thu Huyền	Thành viên Đến 15/10/2017		1.000.000	4.000.000
4	Lê Trung Hiếu	Trưởng ban (Từ 15/10/2017)			500.000
5	Phạm Thị Hải An	Thành viên (Từ 15/10/2017)			500.000
6	Phạm Hữu Nhất	Thành viên (Từ 15/10/2017)			500.000
C	Ban Giám đốc				
1	Tạ Văn Trung	Giám đốc	255.467.375		17.870.000
2	Bùi Đức Quang	Phó Giám đốc (Đến 09/9/2017)			13.225.000
3	Trần Thọ Phong	Phó Giám đốc (Từ 09/9/2017)	52.778.439		500.000
	Tổng cộng				

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

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: không có

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán:

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ: Tại ngày 31/12/2017, Công ty chưa đánh giá đầy đủ khả năng thu hồi công nợ phải thu đã tồn đọng lâu ngày