

## BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

### Năm báo cáo 2017

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

#### I. Thông tin chung

##### 1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển Đô thị Sông Đà
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102186917
- Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng.
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 200.000.000.000 đồng.
- Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 043 552 6354 Fax: 043 552 6348
- Website: <http://www.dothisongda.com.vn>
- Mã cổ phiếu : SDU

##### 2. Quá trình hình thành và phát triển

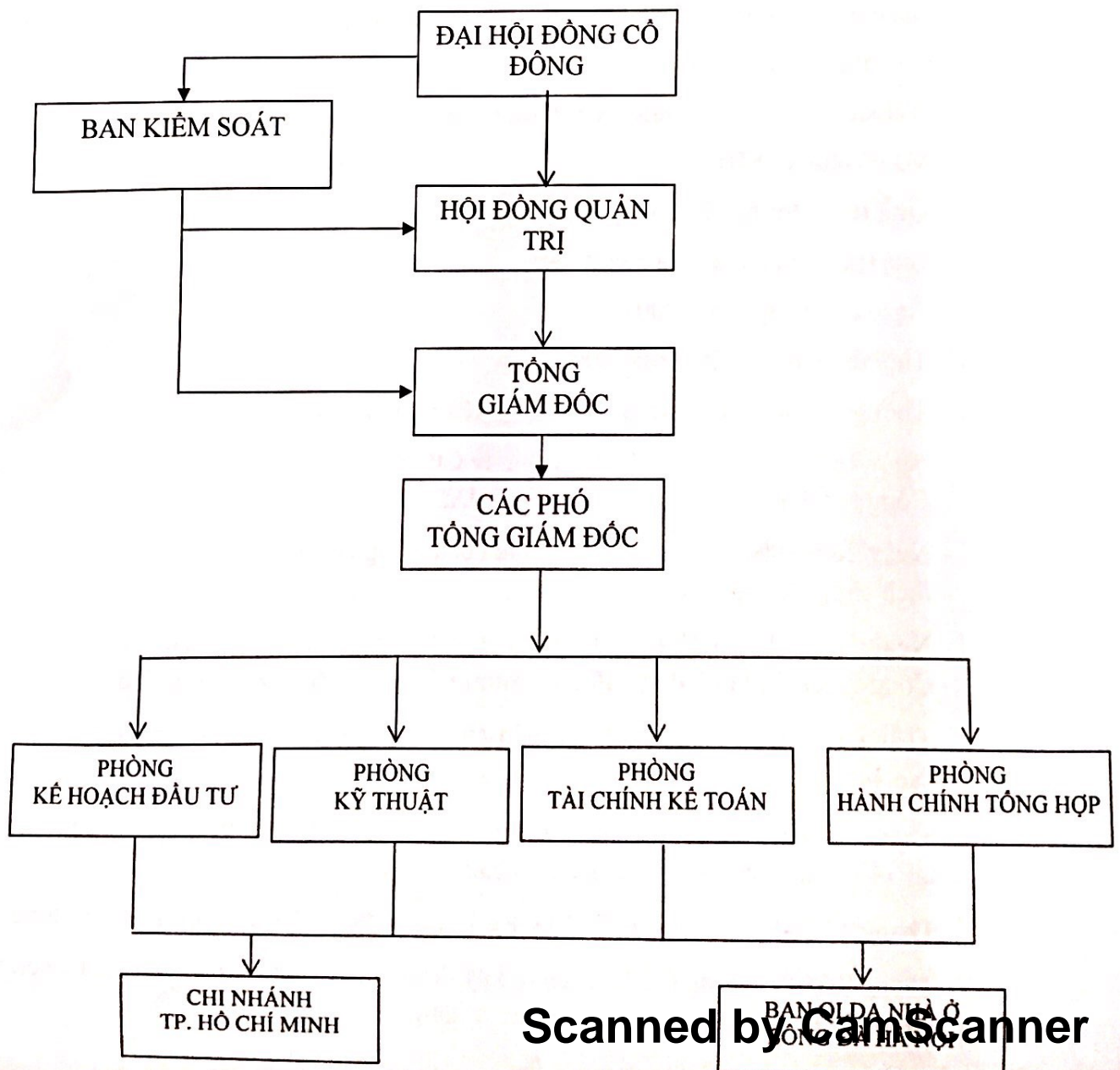
- Quá trình hình thành và phát triển:
  - + Ngày thành lập: 15/3/2007.
  - + Thời điểm niêm yết: 28/09/2009.
  - + Thời gian các mốc sự kiện quan trọng kể từ khi thành lập đến nay:
    - Ngày 15/10/2008 : Tiền thân là Công ty CP Đô thị Sông Đà chính thức đổi tên thành Công ty CP ĐTXD & PT Đô thị Sông Đà.
    - Ngày 28/9/2009: 10.000.000 Cổ phiếu của Công ty chính thức giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.
    - Ngày 28/4/2010: ĐHĐCĐ thường niên năm 2010 quyết định tăng vốn điều lệ của Công ty lên 200.000.000.000 đồng tương đương 20.000.000 Cổ phiếu.
    - Tháng 10/2010: Công trình đầu tiên của Công ty: Tòa nhà Song Da Urban Tower cao 34 tầng chính thức được đưa vào sử dụng.
    - Tháng 07/2013: Động thổ khởi công xây dựng dự án nhà ở xã hội – Tòa nhà SDU tại 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội cao 35 tầng.
    - Tháng 12/2015 Tòa nhà SDU 143 Trần Phú đã hoàn thành và đưa vào sử dụng.
    - Tháng 7/2017: Động thổ khởi công xây dựng dự án Tòa nhà Liễu Giai Tower, tại 26 phố Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội cao 25 tầng.

### 3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh:
- + Kinh doanh các dịch vụ phục vụ khu đô thị;
- + Kinh doanh bất động sản bao gồm: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Thuê nhà, công trình 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; 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;
- + Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
- + ...
- Địa bàn kinh doanh: Thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh...

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

- *Mô hình quản trị: theo mô hình Công ty Cổ phần.*
- *Cơ cấu bộ máy quản lý.*



### **Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết hoặc người được cổ đông có quyền biểu quyết uỷ quyền. ĐHĐCĐ có các quyền sau:

- Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua kế hoạch phát triển của Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm, các báo cáo của BKS, của HĐQT và của các kiểm toán viên;
- Quyết định số lượng thành viên của HĐQT;
- Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên HĐQT và BKS;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

### **Hội đồng quản trị**

Số thành viên HĐQT của Công ty gồm 05 thành viên. HĐQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty, trừ những thẩm quyền thuộc ĐHĐCĐ. HĐQT có các quyền sau:

- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty;
- Quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược do ĐHĐCĐ thông qua;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Giám đốc và Kế toán trưởng;
- Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, báo cáo tài chính, quyết toán năm, phương án phân phối, sử dụng lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm của Công ty trình ĐHĐCĐ;
- Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp ĐHĐCĐ;
- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể Công ty;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

### **Ban kiểm soát:**

BKS do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 03 thành viên để thực hiện giám sát HĐQT, Giám đốc Công ty trong việc quản lý và điều hành Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện các nhiệm vụ được giao, bao gồm:

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

### **Ban Giám đốc:**

Tổng Giám đốc do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm, chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng Cổ đông về điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Phó Tổng Giám đốc có trách nhiệm giúp Tổng Giám đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ban Giám đốc có nhiệm vụ:

- Tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo nghị quyết, quyết định của HĐQT, nghị quyết của ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty và tuân thủ pháp luật;
- Xây dựng và trình HĐQT các quy chế quản lý điều hành nội bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn của Công ty;
- Đề nghị HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng kỷ luật đối với Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng văn phòng đại diện;
- Ký kết, thực hiện các HĐ kinh tế, hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật;
- Báo cáo HĐQT về tình hình hoạt động, kết quả SXKD, chịu trách nhiệm trước HĐQT, ĐHĐCĐ và pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty;
- Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua;
- Các nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.

#### **Các phòng ban chức năng, các ban quản lý dự án**

Nhóm này trực tiếp tiến hành các nghiệp vụ kinh doanh của Công ty. Các Phòng nghiệp vụ gồm có các Trưởng, Phó trưởng phòng trực tiếp điều hành hoạt động của Công ty theo chức năng và phân công của Ban Tổng Giám đốc.

Trực tiếp quản lý, điều hành các dự án là các Ban Quản lý dự án dưới sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc và các Phó tổng Giám đốc. Đối với hoạt động kinh doanh tại các Ban quản lý dự án sẽ do Giám đốc của Ban quản lý đó trực tiếp điều hành và phải đặt dưới sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Các Ban quản lý thay mặt Công ty thực hiện các dự án, các hạng mục công trình, được chủ động trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của mình theo phân cấp quản lý, tự chịu trách nhiệm về lĩnh vực được giao như:

- Quan hệ với các cơ quan hữu quan để giải quyết các vấn đề liên quan để triển khai thực hiện đầu tư dự án và đưa dự án vào vận hành khai thác.
- Theo dõi, đôn đốc, thực hiện các thủ tục đầu tư.
- Thực hiện công tác quản lý khối lượng, chất lượng và tổng dự toán công trình.
- Tổ chức thi công giám sát trong suốt quá trình triển khai thực hiện dự án.
- Tổ chức công tác nghiệm thu, bàn giao công trình sử dụng, thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình theo quy định của Nhà nước và Công ty.
- Tổ chức quản lý bảo hành, bảo trì công trình sau khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng.
- Thực hiện một số nhiệm vụ khác được Công ty giao.

#### ➤ **Công ty con:**

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

Tháng 8 năm 2016, SDU đã thành lập Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh dịch vụ SDU với tỷ lệ góp vốn là 100% vốn điều lệ, mục đích là để thực hiện nhiệm vụ quản lý, vận hành và khai thác dịch vụ tại tòa nhà SDU 143 Trần Phú và tòa nhà Sông Đà Urban Tower.

Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh dịch vụ SDU đã tiếp nhận toàn bộ đội ngũ CBCNV của BQL DA Nhà Ở Sông Đà Hà Đông có kinh nghiệm khai thác và quản lý tòa nhà Sông Đà Urban Tower từ khi Tòa nhà đưa vào sử dụng năm 2010. Kế thừa kinh nghiệm của BQLDA nhà ở Sông Đà – Hà Đông, Công ty đã tự xây dựng và phát triển hệ thống quản lý tòa nhà, cao ốc chuyên nghiệp, giúp các hoạt động quản lý vận hành tại từng tòa nhà theo đúng tiêu chuẩn, chất lượng dịch vụ nhất quán và hoạt động tài chính minh bạch. Công ty đã giúp kiểm soát và phòng ngừa những rủi ro có thể phát sinh trong quá trình quản lý và vận hành tòa nhà, mang lại sự an tâm cho Chủ đầu tư và khách hàng.

➤ **Các công ty liên kết:**

**Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Bắc Hà (BHU):**

Tháng 7 năm 2008, SDU đã góp vốn thành lập Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Bắc Hà (BHU), với số vốn điều lệ thực góp là 5.200.000.000 VND, tương đương 28,89% vốn điều lệ, chuyên về xây lắp công trình (với bộ máy quản lý điều hành là CBCNV của Chi nhánh Hà Tây cũ của Công ty chuyển sang) để liên danh với các đơn vị bạn thi công phần kết cấu và hoàn thiện công trình Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông; đó là một công trình cấp đặc biệt do Công ty làm chủ đầu tư và tự tổ chức giám sát thi công, công trình có yêu cầu kỹ thuật và tiến độ xây dựng rất cao, nhiều biện pháp và kỹ thuật thi công tiên tiến đã được áp dụng.

Đến nay công trình Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông đã hoàn thành và đưa vào sử dụng, qua công trình này BHU đã tích lũy được nhiều kinh nghiệm và nâng cao năng lực thi công, nhiều chủ đầu tư đã tin tưởng và giao cho BHU thi công các công trình cao tầng tại Hà Nội và các vùng phụ cận, tiêu biểu như: Thi công móng và tầng hầm dự án Khu chung cư cao tầng Sông Nhuệ, thi công tầng hầm và phần kết cấu khu chung cư cao tầng CT7, CT8 Dương Nội của Tập đoàn Nam Cường; CT10A công trình Đại Thanh (32 tầng) của doanh nghiệp xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên... các công trình này đều được các chủ đầu tư đánh giá cao về chất lượng và tiến độ.

Năm 2016, BHU đã thi công xong dự án nhà ở xã hội – Tòa nhà SDU, 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội do Công ty SDU làm chủ đầu tư có quy mô 35 tầng đảm bảo yêu cầu tiến độ, chất lượng và an toàn. Điều này cho thấy BHU đã trở thành một nhà thầu xây lắp chuyên nghiệp trong thi công các công trình nhà cao tầng.

**Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU:**

Tháng 6 năm 2010, SDU góp vốn thành lập Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU, với số vốn điều lệ thực góp là 3.000.000.000 VND, tương đương 35,5% vốn điều lệ, chuyên về mảng tư vấn thiết kế, xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của thị trường bất động sản.

Sau khi chính thức đi vào hoạt động, Công ty đã thực hiện một số gói thầu hoàn thiện của công trình Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông như: Sơn, bả trong và ngoài tòa nhà, mái sảnh tầng 1, thang thoát hiểm ngoài nhà... đã góp phần đưa công trình vào sử dụng đúng tiến độ và chất lượng. Sau khi hoàn thành công trình Tòa nhà hỗn hợp

Sông Đà – Hà Đông, Công ty lại được tin tưởng giao thi công các Lô TT26, 28, 29 dự án KĐT Nam An Khánh đảm bảo tiến độ và chất lượng.

Năm 2015-2016, Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU đã hoàn thành công việc TVGS thi công và hoàn thiện công trình Tòa nhà SDU – 143 Trần Phú, Hà Đông và thi công một số công trình: Chi cục Kiểm lâm tỉnh Tuyên Quang, trường Đại học Tân trào đều trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang và đang hợp tác với SDU đầu tư xây dựng dự án khu đô thị mới tại thành phố Tuyên Quang tỉnh Tuyên Quang với diện tích đất nghiên cứu khoảng 50ha.

Năm 2017, Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU tiếp tục được giao gói tư vấn thiết kế tòa nhà Liễu Giai Tower và dự án Green Diamond – quận 2 và hoàn thành thi công phần móng và tầng hầm tòa nhà Liễu Giai Tower đúng tiến độ và chất lượng.

Với chức năng, nhiệm vụ nêu trên Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU chắc chắn sẽ củng cố thêm vị thế của SDU trên thị trường bất động sản và hứa hẹn sẽ có nhiều việc làm và tạo thêm nhiều công ăn việc làm cho xã hội.

#### **Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà – Miền Trung:**

Năm 2010, SDU nhận chuyển nhượng vốn của Công ty CP Sông Đà 27, Công ty CP PCCC và Đầu tư xây dựng Sông Đà để đầu tư vào Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà – Miền Trung (SOCENID), với số vốn điều lệ thực góp là 33.640.000.000 VND, tương đương 35,48% vốn điều lệ,

Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà - Miền Trung được thành lập để triển khai đầu tư hạ tầng Khu đô thị mới Hàm Nghi giai đoạn I: 35,65ha tại thành phố Hà Tĩnh. Tuy nhiên, thị trường BĐS tại Hà Tĩnh đóng băng trong thời gian dài, nên Công ty tạm dừng đầu tư dự án. Ngày 17/12/2013 UBND tỉnh Hà Tĩnh có Quyết định số 4078/QĐ-UBND về chấm dứt hoạt động dự án và thu hồi GCN đầu tư số 28121000080 ngày 13/8/2010 của UBND tỉnh Hà Tĩnh đối với dự án trên do nguyên nhân chậm tiến độ so với GCN đầu tư.

Năm 2014 Công ty chỉ thực hiện kiểm đếm giá trị đã đầu tư và làm việc với Hội đồng định giá của tỉnh Hà Tĩnh để xác định giá trị đầu tư hợp pháp trên đất thu hồi và đề xuất hướng xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

Năm 2015, 2016 Công ty chờ UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt kết quả đánh giá, xác định giá trị còn lại tài sản và các chi phí hợp pháp khác trên khu đất thu hồi tại phường Thạch Linh, thành phố Hà Tĩnh do Sở Tài chính trình ngày 22/01/2015.

Sau khi nhận hoàn trả chi phí cho Dự án, tháng 8/2017 Công ty đã ban hành nghị quyết giải thể doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

#### **Công ty CP Sông Đà – Hà Nội:**

Năm 2010, SDU góp vốn thành lập Công ty CP Sông Đà – Hà Nội, với số vốn điều lệ thực góp là 4.000.000.000 VND, tương đương 10% vốn điều lệ. Trong năm 2016, Công ty CP Sông Đà – Hà Nội triển khai thi công nhiều dự án, cụ thể:

Tại tỉnh Nam Định: Xây dựng xưởng may công nghệ cao Trung tâm thời trang Việt Thuận (giá trị xây lắp 200 tỷ đồng), cải tạo giai đoạn 2 Trường B Nghĩa Hưng, xây dựng Bệnh viện đa khoa Ý Yên giai đoạn 2, 3, xây dựng Trường THPT Quất Lâm, xây dựng Dự án KCN Rạng Đông, huyện Nghĩa Hưng

Tại Thủy điện Lai Châu Công ty thi công phá dỡ hoàn trả lại mặt bằng cho nhà máy.

Tại dự án Thủy điện Huội Quảng (Sơn La) quyết toán thi công lắp đặt TBA ngoài trời 220KVA.

Trong năm 2017, Công ty triển khai thi công các công trình: Hạ tầng KĐT Liễu Đề; Hạ tầng KĐT Cổ Lễ; Công trình Trường THPT Nguyễn Trường Thủy; Công trình Sở Lao động TBXH Nam Định; Cải tạo, nâng cấp đường Tiến Thịnh huyện Giao Thủy; Công trình thủy lợi phục vụ chuyển đổi cơ cấu cây trồng xã Giao Tiến; Công trình Kè Hồng Hà.

#### **Công ty CP VICEM Đô thị xi măng Hải Phòng:**

Năm 2009, SDU đầu tư ủy thác qua Tổng công ty Sông Đà vào Công ty CP VICEM Đô thị xi măng Hải Phòng. Ngày 09/01/2014 Tổng công ty Sông Đà đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần hiện đang nắm giữ tại Công ty CP VICEM Đô thị xi măng Hải Phòng sang cho Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà.

Từ khi thành lập Công ty CP VICEM Đô thị xi măng Hải Phòng đã triển khai đầu tư đồng bộ cơ sở hạ tầng của Khu đô thị Xi măng Hải Phòng 78,605ha để chuẩn bị cho các giai đoạn đầu tư tiếp theo nhằm xây dựng khu đô thị văn minh hiện đại, đồng bộ tạo điểm nhấn kiến trúc, cửa ngõ phía Tây thành phố Hải Phòng, phù hợp với yêu cầu phát triển đô thị Hải Phòng đến năm 2020 và những năm tiếp theo.

Tuy nhiên, giai đoạn 2011-2013 thị trường BĐS đóng băng, các cổ đông gặp khó khăn trong góp vốn đầu tư nên dự án chậm tiến độ. Trong năm 2014 UBND thành phố Hải Phòng đã nhiều lần yêu cầu Công ty nộp tiền sử dụng đất với giá trị rất lớn nhưng do khó khăn về vốn nên Công ty không thể thu xếp được.

Ngày 21/11/2014 UBND Thành phố Hải Phòng có văn bản số 9042/UBND-DDC2 gửi Thủ tướng Chính phủ v/v Thu hồi dự án Khu đô thị XMHP. Ngày 06/3/2015 Văn phòng Chính phủ đã có Thông báo số 72/TB-VPCP về kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại cuộc họp thường trực Chính phủ về dự án Khu đô thị XMHP.

Thực hiện các văn bản của Thủ tướng Chính phủ, UBND thành phố Hải Phòng, TCT Công nghiệp Xi măng Việt Nam. Công ty CP VICEM Đô thị Xi măng Hải Phòng đã có văn bản số 28/ĐTXM-KHTH ngày 19/3/2015 báo cáo Thành phố Hải Phòng về giá trị đầu tư dự án tính đến hết ngày 30/4/2015 và các chi phí cho việc bàn giao, giải thể doanh nghiệp.

Trong năm 2015, Công ty thực hiện các thủ tục với các Sở ngành thành phố Hải Phòng. Sở Tài chính Hải Phòng đã có báo cáo số 1800/STC-ĐT ngày 13/11/2015 thống nhất phương án, thỏa thuận hoàn trả giá trị đầu tư Dự án khu đô thị XMHP.

Hiện tại, Công ty đã được UBND thành phố Hải Phòng hoàn trả một phần kinh phí đã đầu tư vào dự án. Khi nhận được đầy đủ phần kinh phí đã đầu tư, Công ty sẽ thực hiện thủ tục giải thể theo quy định của pháp luật.

#### **Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong**

Năm 2010, SDU nhận chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Sông Đà vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong.

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong được thành lập nhằm mục đích đầu tư và xúc tiến thu hút đầu tư vào khu kinh tế Vân Phong, các dự án đầu tư Công ty đang

triển khai đầu tư là: khu du lịch sinh thái biển Bãi Cá Ông (28,16ha), dự án Xây dựng cầu cảng du lịch quốc tế Sơn Đùng, Vân Phong, Tổ hợp cao ốc Văn Phòng và căn hộ cao cấp Văn Phong, Khách sạn và căn hộ ocean gate hotel & Residence tại số 8 đường Hoàng Hoa Thám, TP.Nha Trang.

## 5. Định hướng phát triển

### - Các mục tiêu chủ yếu của Công ty.

#### Mục tiêu cụ thể năm 2018:

- Với Công ty SDU: Kiện toàn tổ chức các Phòng ban, các Ban quản lý. Tăng vốn điều lệ để đáp ứng nhu cầu mở rộng đầu tư Dự án kinh doanh Bất động sản.
- Với các Công ty liên kết:
  - a) Các Công ty chuyên kinh doanh xây lắp, thiết kế: Duy trì sự ổn định để phục vụ cho mục tiêu phát triển lâu dài của Công ty.

Thông qua kế hoạch SXKD năm 2017 của Công ty CP ĐTXD Đô thị Bắc Hà và Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU trình ĐHCĐ thường niên năm 2017.

Tập chung chỉ đạo kiện toàn và nâng cao hiệu quả hoạt động tại 2 công ty, tập chung vào thế mạnh chính là thi công xây lắp, hoàn thiện các tòa nhà cao tầng và các khu nhà ở thấp tầng.

- b) Các Công ty chuyên kinh doanh bất động sản: Duy trì sự ổn định để phục vụ cho mục tiêu phát triển lâu dài của Công ty.

#### ▪ Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà - Miền Trung

Tiếp tục nắm giữ số vốn điều lệ tại Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà - Miền Trung là 35,48% (tương ứng với 33.640.000.000 đồng).

Đề nghị Ban điều hành Công ty tích cực làm việc với đại diện Công ty để thu hồi vốn đã đầu tư và làm các thủ tục giải thể Công ty theo quy định.

#### ▪ Công ty CP Sông Đà – Hà Nội

Tiếp tục nắm giữ số vốn điều lệ tại Công ty CP Sông Đà – Hà Nội là 2% (tương ứng với 4.000.000.000 đồng)

#### ▪ Công ty CP VICEM Đô thị xi măng Hải Phòng

Tiếp tục nắm giữ số vốn điều lệ tại Công ty CP VICEM Đô thị xi măng Hải Phòng là 24% (tương đương với 25.200.000.000 đồng).

Đề nghị Ban điều hành Công ty tích cực làm việc với UBND Thành phố Hải Phòng để thu hồi vốn đã đầu tư và làm các thủ tục giải thể Công ty theo quy định.

#### ▪ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong

Tiếp tục nắm giữ số vốn điều lệ tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong là: 19,953% (tương ứng với 19.953.000.000 đồng)

### - Chiến lược phát triển trung và dài hạn.

#### Năm 2018-2020:

Tùy theo điều kiện thực tế sẽ thành lập các Công ty TNHH một thành viên do SDU làm chủ sở hữu tại các địa bàn Công ty sẽ triển khai đầu tư xây dựng như: Hòa Bình,



Tuyên Quang, thành phố Hồ Chí Minh ...

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

Là một doanh nghiệp tiên phong trong lĩnh vực bất động sản; với mục tiêu phát triển bền vững, SDU hiểu rõ tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường trong quá trình thiết kế, xây dựng và khai thác các tổ hợp du lịch; các trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp và các khu đô thị sinh thái... Những công trình SDU đã xây dựng và sẽ đầu tư xây dựng trong thời gian tới như giai đoạn 2 của Khu nhà hỗn hợp cao tầng đô thị Sông Đà tại 143 Trần Phú – Hà Đông, tòa nhà Liễu Giai Tower, khu đô thị Nam An Khánh, dự án Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao tại Quận 8, dự án tòa nhà Green Diamond tại quận 2 - Tp Hồ Chí Minh, dự án khu đô thị Sông Đà – Hòa Bình, dự án khu đô thị Sông Đà Tuyên Quang ... đều là những khu đô thị sinh thái và là những “Tòa nhà nhà xanh & tiết kiệm năng lượng”.

Hướng tới cộng đồng, Công ty SDU đã tích cực thực hiện Nghị quyết 30a của Chính phủ về hỗ trợ các huyện nghèo trong cả nước, Công ty đã chỉ đạo chuyên môn và các tổ chức đoàn thể tích cực tham gia các chương trình an sinh xã hội tại đơn vị và địa phương như: Thăm hỏi gia đình CBCNV Công ty có thân nhân là thương binh liệt sỹ nhân ngày 27/7, ủng hộ người nghèo, các cháu nạn nhân chất độc màu da cam với kinh phí hàng chục triệu đồng mỗi năm. Thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước về phát huy vai trò của người cao tuổi, hưởng ứng phát động của Trung ương MTTQ Việt Nam về việc kêu gọi cộng đồng cùng tham gia chăm sóc người cao tuổi cả về vật chất và tinh thần với tinh thần tương thân tương ái, năm 2009 Công ty đã ủng hộ quỹ áo ấm, tặng người cao tuổi nghèo tỉnh Hòa Bình 100 triệu đồng; năm 2011, Công ty đã xây dựng một căn nhà tình nghĩa và mua tặng một số đồ dùng sinh hoạt cho gia đình cựu chiến binh Bùi Văn Phong bị nhiễm chất độc màu da cam ở xã Xuân Thủy, huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình với giá trị là: 60 triệu đồng.

Năm 2016 với điều kiện khó khăn ở xã Hưng Phước, huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước, các trường học của xã đang gặp nhiều hạn chế về cơ sở vật chất; bàn ghế và đồ dùng giảng dạy, học tập còn tạm bợ, thiếu thốn; Công ty đã tặng 150 bộ bàn ghế cho trường học xã Hưng Phước với giá trị 200 triệu đồng.

Ngày 17 tháng 11 năm 2016 Công ty SDU cũng đã ký cam kết sẽ hỗ trợ kinh phí khoảng 9,478 tỷ đồng xây dựng trường học, hỗ trợ kinh phí đền bù ½ đoạn đường rộng 12m tiếp giáp giữa dự án khu nhà ở độc lập Green Diamond và khu đất xây dựng trường tiểu học tại phường An Phú, quận 2 và chịu trách nhiệm thi công ½ đoạn đường nói trên;

Bên cạnh đó, Công ty cũng thường xuyên ủng hộ vào quỹ từ thiện để giúp đỡ nhân dân các vùng bị thiên tai; đóng góp xây dựng các công trình phúc lợi và văn hoá cộng đồng tại địa phương nơi đơn vị đặt trụ sở chính.

## **6. Các rủi ro**

### **6.1. Rủi ro từ bên ngoài**

- Nhóm rủi ro liên quan đến nhà nước, thị trường
- Các quy định pháp luật, các chính sách của nhà nước.
- Các công việc liên quan đến công việc cấp nước, thoát nước, cấp điện, PCCC...cho công trình thi công

- Thuê đất, giao đất
- Giấy phép xây dựng
- Lạm phát, ngoại tệ
- Rủi ro tài chính: rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro thị trường.
- \* Nhóm rủi ro liên quan đến nhà cung cấp
  - *Tư vấn lập dự án*
  - *Tư vấn khảo sát*
    - Kết quả khảo sát
  - *Tư vấn thiết kế*
    - Thiểu sót trong thiết kế
    - Ước lượng giá cả không chính xác
    - Thay đổi thiết kế do chủ đầu tư
    - Tiến độ thi công do TVTK lập
  - *Tư vấn giám sát*
  - *Nhà cung cấp vật liệu*
    - Tiến độ
    - Chất lượng
    - Số lượng
  - *Các nhà thầu tư vấn khác có liên quan đến công việc xây dựng*
- \* Nhóm rủi ro liên quan đến lựa chọn nhà thầu tư vấn (Đấu thầu, chỉ định thầu)
  - Năng lực thực hiện
  - Thái độ, ý thức với công việc
  - Chiến lược đấu thầu
  - Các tình huống trong đấu thầu
  - Các vấn đề khác liên quan
  - Bỏ thầu thiếu
  - Một số hành động không đảm bảo cạnh tranh trong đấu thầu
- \* Hợp đồng
  - Bảo đảm thực hiện
  - Loại hợp đồng
  - Thời hạn bảo hành
  - Trách nhiệm vi phạm
  - Phương thức thanh toán
  - Điều kiện nghiệm thu

- Thời hạn thực hiện hợp đồng
- \* Nhóm rủi ro liên quan đến đền bù, giải toả mặt bằng.

## 6.2. Rủi ro từ nội bộ

- \* Rủi ro từ tổ chức, giám sát, quản lý chất lượng thi công.
- Nhân lực (trình độ tay nghề, thái độ làm việc, số lượng, an toàn lao động)
- Vật liệu cung cấp (tiến độ, chất lượng)
- Cách thức quản lý tại công trường
- Tiến độ thi công
- Máy móc thi công
- Quản lý, bảo quản nguyên vật liệu tại công trường
- Các công việc liên quan đến thủ tục, hồ sơ
- Hao hụt trong thi công
- \* Rủi ro từ khâu cung ứng
- Tiếp nhận yêu cầu cấp vật tư
- Các vấn đề liên quan khác
- \* Rủi ro từ lập kế hoạch và quản lý dự án
- Lập kế hoạch, triển khai thực hiện dự án: lập dự toán thi công...
- Các vấn đề liên quan
- \* Rủi ro từ chuẩn bị, thực hiện ý tưởng đầu tư
- Thu thập thông tin đưa vào dự án
- Hợp đồng liên kết
- Quá trình đấu thầu dự án, thuê đất
- Các vấn đề khác

## II. Tình hình hoạt động trong năm

### 1. Tình hình hoạt động SXKD

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	KH năm 2017	Thực hiện KH năm 2017	% thực hiện
I	<b>Hoạt động SXKD và đầu tư</b>				
1	Giá trị đầu tư	10 <sup>6</sup> đ	213.907	130.176	60,9
2	Kinh doanh nhà và hạ tầng	10 <sup>6</sup> đ	74.660	29.159	39,1
3	Hoạt động tài chính	10 <sup>6</sup> đ	500	2.334	466,8

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	KH năm 2017	Thực hiện KH năm 2017	% thực hiện
<b>II</b>	<b>Kế hoạch tài chính</b>				
1	Tổng doanh thu	10 <sup>6</sup> đ	68.373	28.842	42,2
2	Tổng chi phí	10 <sup>6</sup> đ	64.294	25.552	39,7
3	Nộp ngân sách	10 <sup>6</sup> đ	(6.495)	-	
4	Lợi nhuận	10 <sup>6</sup> đ			
-	Lợi nhuận trước thuế	10 <sup>6</sup> đ	4.079	3.290	80,7
-	Lợi nhuận sau thuế	10 <sup>6</sup> đ	3.267	566	17,3
5	Tỷ suất lợi nhuận				
-	Lợi nhuận cận biên	%	5,97	11,41	
-	Lợi nhuận sau thuế/VDL	%	1,63	0,28	
-	Lợi nhuận sau thuế/TTS	%	0,34	0,17	
-	Lợi nhuận sau thuế/VCSH	%	0,97	0,05	
6	Vốn chủ sở hữu	10 <sup>6</sup> đ	335.381	340.902	
7	Vốn điều lệ	10 <sup>6</sup> đ	200.000	200.000	
8	Tổng tài sản	%	950.000	1.038.152	
<b>III</b>	<b>Lao động tiền lương</b>				
1	Tổng số CBCNV	Người	56	28	
2	Thu nhập bình quân (người/tháng)	10 <sup>6</sup> đ	11,79	15,0	

**\* Đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2017.**

Công ty đã triển khai kinh doanh tốt tại các dự án cụ thể như sau:

- Dự án nhà ở xã hội - Tòa nhà SDU tại 143 Trần Phú, Hà Đông đã hoàn thành và bàn giao nhà cho khách hàng đúng cam kết với UBND thành phố Hà Nội.
- Dự án Khu Công viên – Văn hóa – Du lịch – Thể thao tại quận 8, Tp Hồ Chí Minh do có phối hợp tốt với đơn vị hợp tác kinh doanh trong việc lựa chọn nhà phân phối, cho nên sản phẩm chào hàng ra bao nhiêu đều được thị trường tiêu thụ hết.
- Dự án Tòa nhà Green Diamond tại quận 2 đã hoàn thành công tác chuyển đổi chủ đầu tư.
- Dự án KĐT mới Nam An Khánh: Đã hoàn thành phần thô của các lô TT26, TT28, TT29, TT133 và TT161-05 để tiến bàn giao phần thô cho khách hàng và đã được ghi nhận doanh thu.

**2. Tổ chức và nhân sự**

**\* Danh sách Ban điều hành**

TT	Họ và tên	Ngày, tháng, năm sinh	Nghề nghiệp	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu CP có quyền biểu quyết và chứng khoán khác do Công ty phát hành		Ghi chú
					Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	
*	<b>Ban TGD</b>						
1	Nguyễn Trọng Phước	14/11/1971	Kiến trúc sư	Tổng giám đốc		0,00%	
2	Trịnh Xuân Thụy	18/11/1975	Cử nhân Luật	Phó TGD	8.700	0,04%	
*	<b>Lãnh đạo các phòng Ban</b>						
3	Lê Hồng Sơn	11/8/1971	Cử nhân Kinh tế	Kế toán trưởng		0,00%	
4	Nguyễn Thành Đô	08/10/1984	Cử nhân Luật	Phó Phụ trách phòng HCTH		0,00%	
5	Hoàng Văn Tuấn	19/02/1979	Cử nhân kinh tế	Phó phòng HCTH		0,00%	
6	Nguyễn Minh Đức	15/3/1983	Kỹ sư KTXD	Q.Trưởng phòng KH-ĐT		0,00%	
7	Lê Thị Mỹ Hào	14/7/1978	Kỹ sư kinh tế	PP.KH-ĐT		0,00%	
8	Đào Văn Căn	03/6/1959	Kỹ sư Xây dựng	Q. Trưởng Phòng Kỹ thuật		0,00%	
9	Nguyễn Đức Thọ	11/6/1972	Kỹ sư Điện	PP. Kỹ thuật		0,00%	
10	Hồ Phương Sứ	08/3/1982	Kiến trúc sư	PP. Kỹ thuật	800	0,004%	
11	Dương Văn Trọng	19/3/1959	Kỹ sư Xây dựng	GĐ Chi nhánh Cty tại Tp HCM		0,00%	

\* **Những thay đổi Ban TGD:**

\* **Những thay đổi lãnh đạo các phòng ban:**

Ngày 06/02/2017, Chấm dứt HĐLĐ đối với Ông Nguyễn Lương Doanh – Q.Giám đốc BQL DA Nhà ở Sông Đà Hà Nội.

Ngày 01/12/2017, Tiếp nhận, ký HĐLĐ và bổ nhiệm chức vụ Phó phòng HCTH đối với ông Hoàng Văn Tuấn.

\* **Số lượng cán bộ, nhân viên. Tóm tắt chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động.**

Công ty SDU luôn coi trọng nguồn nhân lực là yếu tố cốt lõi và là tài sản quý giá. Chính vì vậy, chính sách nhân sự của Công ty SDU được xây dựng với mục đích biến nguồn nhân lực trở thành ưu thế đặc biệt, giữ vai trò quyết định để thực hiện thành công những mục tiêu chiến lược đề ra.

Hiện tại, Công ty SDU có 28 CBCNV, đây là đội ngũ cán bộ quản lý, kiểm soát, điều hành và nhân viên tác nghiệp có trình độ chuyên môn và tính chuyên nghiệp cao, làm việc hiệu quả tại trụ sở chính, Ban quản lý và các chi nhánh trên khắp cả nước.

Công ty luôn chú trọng đào tạo và đào tạo lại đội ngũ cán bộ tại Công ty và các đơn vị thành viên đặc biệt là đào tạo đội ngũ cán bộ chủ chốt và cán bộ kế cận; xây dựng đội ngũ cán bộ có tinh thần trách nhiệm với công việc, hiếu việc, tinh thông nghiệp vụ với công việc được đảm nhận, luôn luôn hoàn thành nhiệm vụ được giao.

Khuyến khích cán bộ công nhân viên học tập nâng cao trình độ nghiệp vụ, chuyên môn, kỹ năng làm việc. Thực hiện tốt công tác kèm cặp đào tạo tại chỗ cho cán bộ, kỹ sư, cử nhân, nhân viên nghiệp vụ, kỹ thuật viên từ Công ty đến các đơn vị thành viên.

Xây dựng chế độ đãi ngộ với CBCNV, có cơ chế thưởng phạt công minh nhằm thu hút nhân tài cho Công ty và khuyến khích mọi người luôn luôn hoàn thành nhiệm vụ.

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

#### **a) Các khoản đầu tư lớn:**

##### **a.1) Tình hình thực hiện đầu tư:**

##### **\* Dự án Liễu Giai Tower**

- Hoàn thành thi công phần móng và tầng hầm.

##### **\* Dự án Khu đô thị Nam An Khánh**

- Hoàn thành thi công phần kết cấu + xây thô lô TT133 và TT161-05.

##### **\* Dự án Khu đô thị mới Sông Đà - Hòa Bình**

- Hoàn thành phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án.

- Hoàn thành công tác công bố và cắm biển quy hoạch.

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

- Hoàn thành phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và chủ trương đầu tư của dự án.

- Hoàn thành phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500.

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

- Hoàn thành chuyển nhượng quyền SDD tại Sở TNMT:

- Hoàn thành thỏa thuận đấu nối cấp nước, cấp điện cho dự án, hoàn thành thỏa thuận mép bờ cao bảo vệ kênh.

- Hoàn thành phát quang toàn bộ mặt bằng và san lấp mặt bằng đến giai đoạn I;

- Hoàn thành khảo sát địa chất.

- Hoàn thành thi công hàng rào và đường tạm cho dân cư khu vực dự án

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

• Công tác xây dựng giai đoạn 1:

- Block B1, B2: Hoàn thành công tác bàn giao căn hộ cho khách hàng đưa vào sử dụng.
- Block A1: Hoàn thành thi công kết cấu phần thân đến tầng 23/27.
- Block A2: Hoàn thành hoàn thiện căn hộ và bàn giao cho khách hàng để đưa vào sử dụng trước Tết âm lịch 2018.
- Block C1(18 tầng, 208 căn hộ): Hoàn thành thi công kết cấu phần thân đến tầng 11/19 tầng.

• Công tác xây dựng giai đoạn 2:

- Block 6+7: Hoàn thành kết cấu phần thân đến tầng 3/33.
- Block 8: Hoàn thành phần cọc ly tâm, cọc khoan nhồi và đài giằng móng.
- Block 3,4,5: Hoàn thành phần cọc ly tâm và cọc khoan nhồi.
- Block 1,2: Hoàn thành ép cọc ly tâm D60.
- Hoàn thành xây dựng nhà mẫu loại 2PN và 3PN tại tầng 1 Block B2.
- Triển khai cho khách hàng đặt cọc ký hợp đồng đối với Block 6,7.

a.2) **Giá trị đầu tư:**

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	KH năm 2017	TH năm 2017	% thực hiện
	<b>Đầu tư dự án</b>	10 <sup>6</sup> đ	213.907	130.176	60,9
1	Xây lắp	10 <sup>6</sup> đ	77.207	91.117	118,0
2	Thiết bị	10 <sup>6</sup> đ	-	-	
3	Chi phí khác	10 <sup>6</sup> đ	136.700	39.059	28,6

b) **Các công ty con, công ty liên kết:**

\* **Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh dịch vụ SDU.**

Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh dịch vụ SDU, trong năm 2017 tập trung thực hiện nhiệm vụ quản lý, vận hành và khai thác dịch vụ tại tòa nhà SDU 143 Trần Phú và tòa nhà Sông Đà Urban Tower.

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	KH năm 2017	Thực hiện KH năm 2017	% thực hiện
<b>I</b>	<b>Hoạt động SXKD và đầu tư</b>				
1	Giá trị đầu tư	10 <sup>6</sup> đ	13.500	11.713	86,76
2	Kinh doanh nhà và hạ tầng	10 <sup>6</sup> đ			
3	Hoạt động tài chính	10 <sup>6</sup> đ			
<b>II</b>	<b>Kế hoạch tài chính</b>				
1	Tổng doanh thu	10 <sup>6</sup> đ	14.100	14.340	101,70

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	KH năm 2017	Thực hiện KH năm 2017	% thực hiện
2	Tổng chi phí	10 <sup>6</sup> đ	13.500	11.713	86,76
3	Nộp ngân sách	10 <sup>6</sup> đ	979	902	92,13
4	Lợi nhuận	10 <sup>6</sup> đ	613	728	118,76
-	Lợi nhuận trước thuế	10 <sup>6</sup> đ	613	728	118,76
-	Lợi nhuận sau thuế	10 <sup>6</sup> đ	490,4	581	118,47
5	Tỷ suất lợi nhuận				
-	Lợi nhuận cận biên	%	3,47	4,05	
-	Lợi nhuận sau thuế/VĐL	%	1,96	2,32	
-	Lợi nhuận sau thuế/TTS	%	1,53	1,79	
-	Lợi nhuận sau thuế/VCSH	%	1,9	2,23	
6	Vốn chủ sở hữu	10 <sup>6</sup> đ	25.724	25.996	
7	Vốn điều lệ	10 <sup>6</sup> đ	25.000	25.000	
8	Vốn nhà nước	10 <sup>6</sup> đ			
9	Tổng tài sản	%	32.000	32.467	101,46
<b>III</b>	<b>Lao động tiền lương</b>				
1	Tổng số CBCNV	Người	17	17	
2	Thu nhập bình quân (người/tháng)	10 <sup>6</sup> đ	10,3	10	

**\* Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU:**

Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư SDU chuyên về mảng tư vấn thiết kế, xây lắp và đầu tư kinh doanh bất động sản để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của thị trường bất động sản.

Năm 2017, Công ty thi công hoàn thành phần móng và tầng hầm tại dự án Liễu Giai Tower, thi công phần thô các Lô TT133 và TT16-05 tại dự án KĐT Nam An Khánh. Thực hiện công tác tư vấn thiết kế dự án Liễu Giai Tower và dự án Green Diamond – quận 2.

TT	TÊN CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2017		% HT
			KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	
<b>A</b>	<b>GIÁ TRỊ SXKD</b>	10 <sup>6</sup> đ	66.819	87.591,6	131,08%
<b>I</b>	<b>Tổng giá trị SXKD</b>	10 <sup>6</sup> đ	66.819	87.591,6	131,08%
<b>1</b>	<b>Giá trị kinh doanh XL</b>	10 <sup>6</sup> đ	66.819	87.571,6	131,%
<b>2</b>	<b>Giá trị kinh doanh dịch vụ khác</b>	10 <sup>6</sup> đ		0.1992	
<b>II</b>	<b>Lao động tiền lương</b>				
1	Tổng CBCNV	Người	46	34	73,9%
2	Thu nhập bình quân	10 <sup>6</sup> đ	12,4	10,27	82,8%



TT	TÊN CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2017		% HT
			KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	
3	Tổng quỹ lương	10 <sup>6</sup> đ	6.331	4.892.17	77,27%
<b>III</b>	<b>Kế hoạch tài chính</b>				
<b>1</b>	<b>Doanh số</b>	<b>10<sup>6</sup>đ</b>	<b>56.108</b>	<b>81.496,9</b>	<b>145,25%</b>
a	Giá trị kinh doanh XL	10 <sup>6</sup> đ	56.108	81.476.9	145,2%
b	Giá trị kinh doanh dịch vụ khác	10 <sup>6</sup> đ		0.1992	
<b>2</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>10<sup>6</sup>đ</b>	<b>2.411</b>	<b>2.675,300</b>	<b>110,96%</b>
a	Giá trị kinh doanh XL	10 <sup>6</sup> đ	2.411	2.675,300	110,96%
b	Giá trị kinh doanh dịch vụ khác	10 <sup>6</sup> đ			
<b>3</b>	<b>Nộp ngân sách</b>	<b>10<sup>6</sup>đ</b>	<b>3.085</b>	<b>3.367,341</b>	<b>155%</b>
a	Các khoản thuế phải nộp	10 <sup>6</sup> đ	1.037,	2.208	212,9%
b	Các khoản phải nộp khác	10 <sup>6</sup> đ	436.4	453,6	103,9%
<b>4</b>	<b>Tỷ suất lợi nhuận</b>	<b>10<sup>6</sup>đ</b>			
a	Lợi nhuận/doanh thu	%	4.3	3.14	181%
b	Lợi nhuận/vốn điều lệ	%		9.06	141.55%
c	Lợi nhuận/vốn chủ sở hữu	%	11,6	12,17	104,9%
<b>5</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>10<sup>6</sup>đ</b>			
<b>6</b>	<b>Vốn điều lệ</b>	<b>10<sup>6</sup>đ</b>	<b>10.000</b>	<b>8.450</b>	<b>84,5%</b>
<b>7</b>	<b>Tổng tài sản</b>	<b>10<sup>6</sup>đ</b>			

**\* Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Bắc Hà (BHU):**

Năm 2017, Công ty Bắc Hà tập trung quyết toán các hạng mục dở dang dự án 143 Trần Phú và quyết toán thuế với cơ quan Nhà nước.

**\* Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà – Miền Trung:**

Tháng 8/2017 Công ty đã ban hành nghị quyết giải thể theo quy định của pháp luật

**\* Công ty CP Sông Đà – Hà Nội:**

Công ty CP Sông Đà – Hà Nội đang triển khai xây dựng một số hạng mục thuộc dự án Thủy điện Lai Châu; Xưởng may công nghệ cao Trung tâm thời trang Việt Thuận tại tỉnh Nam Định; Bệnh viện đa khoa Ý Yên; Trường THPT Nghĩa Hưng B-giai đoạn 2,3 Trường THPT Quất Lâm; Xây dựng Dự án KCN Rạng Đông, huyện Nghĩa Hưng, Hạ tầng KĐT Liễu Đề; Hạ tầng KĐT Cổ Lễ; Công trình Trường THPT Nguyễn Trường Thủy; Công trình Sở Lao động TBXH Nam Định; Cải tạo, nâng cấp đường Tiến Thịnh huyện Giao Thủy; Công trình thủy lợi phục vụ chuyển đổi cơ cấu cây trồng xã Giao Tiến; Công trình Kè Hồng Hà.

TT	TÊN CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2017		
			KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	TỶ LỆ %
<b>A</b>	<b>KH SẢN XUẤT KINH DOANH</b>				
<b>I</b>	<b>TỔNG GIÁ TRỊ SXKD</b>	<b>10<sup>6</sup>đ</b>	<b>115.061</b>	<b>117.190</b>	<b>102%</b>
1	Giá trị kinh doanh xây lắp	10 <sup>6</sup> đ	113.061	117.115	
2	Giá trị KD dịch vụ khác	10 <sup>6</sup> đ	2.000	75	
<b>II</b>	<b>KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH</b>	<b>10<sup>6</sup>đ</b>			
<b>1</b>	<b>Doanh số bán hàng</b>	<b>10<sup>6</sup>đ</b>	<b>113.024</b>	<b>107.658</b>	
<b>1.1</b>	<b>Doanh thu</b>	<b>10<sup>6</sup>đ</b>	<b>102.749</b>	<b>97.871</b>	<b>95%</b>
a	Giá trị kinh doanh xây lắp	10 <sup>6</sup> đ	100.931	97.796	
b	Giá trị kinh doanh dịch vụ khác	10 <sup>6</sup> đ	1.818	75	
<b>1.2</b>	<b>Thuế GTGT đầu ra</b>	<b>10<sup>6</sup>đ</b>	<b>10.275</b>	<b>9.787</b>	
<b>2</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>10<sup>6</sup>đ</b>	<b>1.500</b>	<b>3.281</b>	<b>219%</b>
-	Giá trị kinh doanh xây lắp	10 <sup>6</sup> đ	1.500	3.281	
-	Giá trị kinh doanh dịch vụ khác	10 <sup>6</sup> đ			
<b>3</b>	<b>Nộp ngân sách</b>	<b>10<sup>6</sup>đ</b>	<b>1.120</b>	<b>3.986</b>	
-	Các khoản thuế phải nộp	10 <sup>6</sup> đ	620	3.486	
-	Các khoản phải nộp khác	10 <sup>6</sup> đ	500	500	
<b>4</b>	<b>Tỷ suất lợi nhuận</b>				
-	Lợi nhuận/doanh thu	%	1,46%	3,35%	
-	Lợi nhuận/vốn điều lệ	%	3,75%	8,20%	
-	Lợi nhuận/vốn chủ sở hữu	%	3,54%	7,70%	
<b>5</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>10<sup>6</sup>đ</b>	<b>42.349</b>	<b>42.625</b>	

TT	TÊN CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2017		
			KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	TỶ LỆ %
6	Vốn điều lệ	10 <sup>6</sup> đ	40.000	40.000	
<b>III</b>	<b>LAO ĐỘNG TIỀN LƯƠNG</b>				
1	Tổng CBCNV bình quân sử dụng	Người	30	30	
2	Thu nhập bình quân tháng 1 CBCNV	10 <sup>6</sup> đ	13,0	13,0	
3	Tổng quỹ lương	10 <sup>6</sup> đ	4.680	4.680	
<b>B</b>	<b>KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ</b>		<b>2.708</b>	<b>1.736</b>	
1	Đầu tư nâng cao năng lực thi công xây lắp và quản lý SXKD	10 <sup>6</sup> đ	-	-	
2	Dự án mỏ cát tại Nam Định	10 <sup>6</sup> đ	2.708	1.736	
3	Các dự án mở rộng sản xuất kinh doanh	10 <sup>6</sup> đ		-	

**\* Công ty CP VICEM Đô thị xi măng Hải Phòng**

Công ty CP VICEM Đô thị xi măng Hải Phòng đang chờ thành phố Hải Phòng đền bù nốt phần kinh phí đã đầu tư.

Sau khi nhận đầy đủ các khoản chi phí đầu tư cho Dự án, Công ty sẽ triển khai các thủ tục giải thể doanh nghiệp theo quy định của pháp luật trong thời gian tối thiểu là 6 tháng.

**\* Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong**

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong được thành lập nhằm mục đích đầu tư và xúc tiến thu hút đầu tư vào khu kinh tế Vân Phong; các dự án đầu tư Công ty đang triển khai đầu tư là: khu du lịch sinh thái biển Bãi Cá Ông (28,16ha), Tổ hợp cao ốc Vân Phong và căn hộ cao cấp Vân Phong (1.965,55m<sup>2</sup>) hiện tại thực hiện chào bán với giá 60 tỷ đồng, Khách sạn và căn hộ ocean gate hotel & Residence tại số 8 đường Hoàng Hoa Thám, TP.Nha Trang.

TT	TÊN CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2017		% HT
			KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	
<b>A</b>	<b>GIÁ TRỊ SXKD</b>				
<b>I</b>	<b>TỔNG GIÁ TRỊ SXKD</b>	<b>TR Đ</b>		<b>161.697,81</b>	
<b>II</b>	<b>LAO ĐỘNG TIỀN LƯƠNG</b>				

TT	TÊN CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	NĂM 2017		% HT
			KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	
1	Tổng CBCNV	Người		17	
2	Thu nhập bình quân	Tr đ		7,03	
3	Tổng quỹ lương	Tr đ		1.435	
<b>III</b>	<b>KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH</b>				
<i>1</i>	<i>Doanh thu</i>	<i>Tr đ</i>		<b>660</b>	
<i>2</i>	<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>Tr đ</i>		<b>90</b>	
<i>3</i>	<i>Nộp ngân sách</i>	<i>Tr đ</i>			
<i>4</i>	<i>Tỷ suất lợi nhuận</i>	<i>Tr đ</i>			
a	Lợi nhuận/doanh thu	%		7,3	
b	Lợi nhuận/vốn điều lệ	%		0,073	
c	Lợi nhuận/vốn chủ sở hữu	%		0,14	
<i>5</i>	<i>Vốn chủ sở hữu</i>	<i>Tr đ</i>		<b>51.121</b>	
<i>6</i>	<i>Vốn điều lệ</i>	<i>Tr đ</i>		<b>100.000</b>	
<i>7</i>	<i>Tổng tài sản</i>	<i>Tr đ</i>		<b>295.152</b>	
<b>B</b>	<b>Hoạt động đầu tư</b>	<b>Tr đ</b>		<b>161.037,81</b>	
1	Đầu tư các dự án	Tr đ		161.037,81	

#### 4. Tình hình tài chính

##### a) Tình hình tài chính

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	863.832	1.038.153	20,18%
Doanh thu thuần	533.251	26.508	-95,03%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	7.898	18.448	133,58%
Lợi nhuận khác	-1.580	-65	-95,89%
Lợi nhuận trước thuế	6.317	3.291	-47,90%
Lợi nhuận sau thuế	4.806	566	-88,22%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	240	28	-88,33%

##### b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Ghi chú
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
TSNH/Nợ ngắn hạn	1,564	1,624	
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
<u>TSNH - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,759	0,831	
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,62	0,672	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,56	2,045	
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			
<u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	1,36	0,020	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,62	0,026	
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,009	0,021	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,014	0,002	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,006	0,001	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,015	0,127	

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

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 20.000.000 CP
- Mệnh giá: 10.000 VNĐ
- Loại cổ phần đang lưu hành: cổ phần phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 20.000.000 CP.
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0

b) Cơ cấu cổ đông:

- Cổ đông lớn chiếm tỷ lệ 86,02 %, cổ đông nhỏ chiếm 13,98 %.
- Cổ đông tổ chức chiếm tỷ lệ 53,02 %, cổ đông cá nhân chiếm 46,98 %

- Cổ đông trong nước chiếm tỷ lệ 96,12 %, cổ đông nước ngoài chiếm 3,88 %.
- Cổ đông nhà nước chiếm tỷ lệ 30 %, các cổ đông khác chiếm 70 %
- c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: không có
- d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có
- e) Các chứng khoán khác: không có

### III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

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

Trong năm 2017 thị trường bất động sản đã dần phục hồi trở lại, nhưng Công ty vẫn còn gặp nhiều khó khăn do thiếu vốn phục vụ các hoạt động đầu tư. Song với sự chỉ đạo sáng suốt, quyết liệt của HĐQT; Ban Tổng giám đốc và sự nỗ lực cố gắng của toàn thể CBCNV đã chủ động sáng tạo trong thực hiện nhiệm vụ, nên Công ty sản xuất kinh doanh ổn định và đảm bảo đủ công ăn việc làm. Việc triển khai đầu tư tại dự án trọng điểm của Công ty đạt đúng theo các mục tiêu đề ra, đúng cam kết với UBND thành phố Hà Nội và cam kết với khách hàng.

#### 2. Tình hình tài chính

##### a) Tình hình tài sản

<b>- Tổng tài sản tăng:</b>	<b>196.678.098.657 đồng</b>
<i>Trong đó:</i>	
<b>- Tài sản ngắn hạn tăng:</b>	<b>192.256.180.156 đồng</b>
• Tiền và các khoản tương đương tiền tăng:	27.876.603.562 đồng
• Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tăng:	20.000.054.000 đồng
• Các khoản phải thu ngắn hạn tăng:	59.439.423.002 đồng
• Hàng tồn kho tăng:	77.401.215.302 đồng
• Tài sản ngắn hạn khác tăng:	11.538.884.290 đồng
<b>- Tài sản dài hạn giảm</b>	<b>21.936.202.344 đồng</b>
• Bất động sản đầu tư tăng:	2.629.860.672 đồng
• Tài sản dở dang dài hạn tăng:	724.914.062 đồng
• Các khoản đầu tư tài chính dài hạn giảm:	18.922.589.696 đồng
• Tài sản dài hạn khác giảm:	236.258.583 đồng

- Năm 2017 tình hình tài sản của Công ty tăng so với năm 2016. Tổng tài sản tăng 196,67 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn tăng 192,25 tỷ đồng, tài sản dài hạn giảm 21,93 tỷ đồng. Lý do:
- + Trong năm 2017, Công ty khởi công dự án cải tạo xây dựng lại khu tập thể X1-26 Liễu Giai làm khoản phải thu ngắn hạn tăng 59,43 tỷ đồng, giá trị hàng tồn kho tăng 77,40 tỷ đồng, tài sản ngắn hạn khác tăng 11,53 tỷ đồng.
- + Trong năm 2017, Công ty đã sử dụng và khai thác tài sản khá hiệu quả, không phát sinh các tài sản xấu, các khoản nợ xấu khó đòi.

##### b) Tình hình nợ phải trả

- Trong năm 2017, Công ty khởi công dự án cải tạo xây dựng lại khu tập thể X1-26 Liễu Giai và đầu tư tại một số dự án khác nên tình hình nợ phải trả có biến động.

tổng nợ phải trả tăng 173,75 tỷ đồng so với năm 2016, trong đó nợ ngắn hạn tăng 104,39 tỷ đồng, nợ dài hạn tăng 69,35 tỷ đồng.

- Các khoản nợ có biến động nhiều là: Vay và nợ thuê tài chính dài hạn tăng 69,35 tỷ đồng, khoản phải trả ngắn hạn khác tăng 59,95 tỷ đồng, vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tăng 47,66 tỷ đồng, chi phí phải trả ngắn hạn giảm 22,83 tỷ.
- Công ty không có nợ phải trả xấu và ảnh hưởng chệch lệch của tỉ giá hối đoái đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

### 3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:

- Tạo sự chuyển biến về nhận thức của người lao động của SDU, đặc biệt là đội ngũ lãnh đạo cấp trung để không ngừng nâng cao trình độ về mọi mặt đáp ứng yêu cầu đổi mới phát triển doanh nghiệp.
- Đối với các Công ty cổ phần đã thành lập trong thời gian qua, nâng cao vai trò và trách nhiệm của đại diện phần vốn tại các Công ty, xây dựng phương án củng cố tổ chức cán bộ, rà soát lại chức năng, nhiệm vụ, để nâng cao hiệu quả và sức cạnh tranh, đi đúng định hướng phát triển của SDU.
- Tập chung chỉ đạo thống nhất, cương quyết thực hiện theo kế hoạch đề ra, đồng thời điều chỉnh kịp thời cho phù hợp với thực tiễn đặt ra và giải quyết những vướng mắc tồn tại trong quá trình sắp xếp đổi mới doanh nghiệp.

### 4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Nền kinh tế Việt Nam đang ngày càng hội nhập sâu rộng vào nền kinh tế toàn cầu, do đó mọi biến động của thị trường thế giới đều ảnh hưởng trực tiếp đến nền kinh tế nước ta. Vì vậy, để đứng vững và cạnh tranh được trong môi trường kinh doanh cạnh tranh ngày càng khốc liệt, xu hướng tất yếu của các doanh nghiệp hiện nay là đẩy mạnh chuyên môn hóa và hợp tác để tăng khả năng cạnh tranh.

Là một doanh nghiệp thành viên của Tổng công ty Sông Đà được thành lập từ ngày 15/3/2007 với ngành nghề kinh doanh chủ yếu là đầu tư kinh doanh bất động sản và đầu tư tài chính. Ngay từ khi ra đời Công ty đã bị ảnh hưởng của suy thoái kinh tế trong nước và khủng hoảng tài chính toàn cầu, nên gặp nhiều khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Với năng lực và kinh nghiệm của Ban lãnh đạo điều hành Công ty, Công ty đã xác định hướng đi đúng đắn theo định hướng của Tổng công ty Sông Đà, vượt qua giai đoạn khó khăn ban đầu và dần khẳng định được thương hiệu trên thị trường.

Trong giai đoạn hiện nay, để duy trì sự ổn định, vượt qua được khủng hoảng và phát triển bền vững, đòi hỏi Công ty phải thường xuyên quan tâm đến công tác sắp xếp đổi mới doanh nghiệp cho phù hợp với xu thế chung. Để tính chuyên nghiệp của Công ty ngày càng cao, đứng trước những cơ hội và thách thức mới, Công ty đã thực hiện thoái vốn tại những doanh nghiệp có hiệu quả thấp thua lỗ kéo dài hoặc có ngành nghề kinh doanh không thuộc ngành nghề kinh doanh chính của Tổng công ty và của Công ty. Đồng thời xem xét, nghiên cứu thành lập các công ty con, công ty liên kết hoạt động trong các lĩnh vực: Xây lắp và xử lý nền móng, thi công hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng giao thông, kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ thương mại, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, tư vấn thiết kế... để phục vụ cho định hướng phát triển của Công ty mẹ (SDU).

Hiện nay nhiều dự án của SDU đã và đang triển khai là cơ sở và nền tảng cho

việc xây dựng và phát triển Công ty trở thành một doanh nghiệp kinh doanh nhà và bất động sản có thương hiệu mạnh trên thị trường, có tiềm lực kinh tế và con người đủ khả năng tổ chức triển khai và quản lý đầu tư xây dựng các dự án khu đô thị và nhà ở với mọi quy mô khác nhau trên phạm vi cả nước.

#### **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**

Kinh tế - xã hội nước ta năm 2017 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới tiếp tục đà phục hồi, các nền kinh tế lớn như Mỹ, Trung Quốc, Nhật Bản, Liên minh Châu Âu đạt mức tăng trưởng khả quan. Hoạt động đầu tư, thương mại toàn cầu có xu hướng cải thiện rõ rệt cùng với niềm tin của người tiêu dùng tăng lên là các yếu tố tác động tích cực đến sản xuất trong nước. Ở trong nước, bên cạnh các vấn đề tồn tại của nền kinh tế như chất lượng tăng trưởng, năng suất lao động và sức cạnh tranh thấp, sự sụt giảm của ngành khai khoáng, cùng với giá thịt lợn giảm mạnh, thiên tai, bão, lũ liên tiếp xảy ra tác động tiêu cực tới sản xuất nông nghiệp và thách thức mục tiêu tăng trưởng năm 2017 của cả nước.

Trước tình hình đó, Chính phủ đã chỉ đạo quyết liệt các bộ, ngành và địa phương tập trung thực hiện đồng bộ, có hiệu quả Nghị quyết số 01/NQ-CP về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu chỉ đạo, điều hành thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội; kiên định mục tiêu tăng trưởng đề ra, ban hành kịp thời các Nghị quyết, Chỉ thị nhằm cải thiện môi trường kinh doanh, thúc đẩy sản xuất; thường xuyên đôn đốc, kiểm tra kết quả thực hiện, theo dõi sát diễn biến tình hình quốc tế, có đối sách, biện pháp chỉ đạo phù hợp, kịp thời. Nhờ đó, tình hình kinh tế - xã hội năm 2017 tiếp tục chuyển biến tích cực và rõ nét. Trong đó, ngành xây dựng duy trì tăng trưởng khá với tốc độ 8,70%, điều đó cho thấy thị trường bất động sản vẫn duy trì được đà tăng trưởng. Trong bối cảnh như vậy, 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 hoàn thành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh như:

Chỉ đạo quyết liệt triển khai đầu tư xây dựng dự án X1-26 Liễu Giai;

Chỉ đạo hoàn thành việc công nhận chủ đầu tư dự án cho công ty và tiếp tục chuẩn bị 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.

##### **\* Những kết quả đạt được năm 2017**

- Giá trị đầu tư là: 130,7 tỷ đồng
- Kinh doanh nhà và hạ tầng là: 29,1 tỷ đồng
- Tổng doanh thu là: 28,8 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế là: 3,29 tỷ đồng

Trong bối cảnh nền kinh tế vẫn đang trong giai đoạn phục hồi chậm 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.

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

Nhìn chung trong năm qua, Tổng giám đốc Công ty đã hoạt động hết sức tích cực đạt hiệu quả, đã chỉ đạo công tác điều hành SXKD của Công ty đúng điều lệ Công ty và



đúng các Nghị quyết của HĐQT đề ra.

Tuy nhiên để nâng cao hiệu quả SXKD năm 2018, cần chỉ đạo sát sao hơn nữa để thi công hoàn thành dự án trọng điểm của Công ty đúng tiến độ đạt hiệu quả cao trong công tác SXKD như:

- Hoàn thành thi công kết cấu phần thân dự án X1 26 Liễu Giai trong quý IV/2018 .
- Khởi công xây dựng dự án Green Diamond Quận 2- TP.HCM trong quý IV/2018.
- Dự án hợp tác với Công ty Vạn Thái tại Quận 8 – TP HCM:
  - + Giai đoạn 1: Hoàn thành công tác nghiệm thu tổng thể công trình và quyết toán công trình - Block B1, B2, A2, Bàn giao đưa vào sử dụng Block A1.
  - + Giai đoạn 2: Hoàn thành thi công kết cấu phần thân Block 6,7,8 và hoàn thành thi công phần cọc, móng và tầng hầm Block 1,2,3,4,5.

Chủ động lựa chọn các kênh huy động vốn hiệu quả đảm bảo đủ vốn cho SXKD và đầu tư các dự án. Bên cạnh đó chỉ đạo quyết liệt công thu vốn không để nợ đọng tạo đủ vốn cho SXKD; dự báo thị trường để đưa ra các sản phẩm phù hợp, đúng thời điểm mang lại hiệu quả cao và nâng tầm thương hiệu của Công ty trên thị trường.

Nâng cao chất lượng công tác thẩm định thiết kế, tiếp tục nghiên cứu để áp dụng các công nghệ mới rút ngắn thời gian thi công, hạ giá thành sản phẩm. Quản lý tốt chi phí đầu tư xây dựng và thiết lập các kênh bán hàng uy tín và hiệu quả. Tăng cường quan hệ với các Sở ban ngành nơi Công ty được giao chủ đầu tư các dự án để giải quyết nhanh các thủ tục nhằm hoàn thành mục tiêu kế hoạch SXKD năm 2018 và những năm tiếp theo.

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

Năm 2018 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 2018 như sau:

- 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;
- 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.
- Nghiên cứu và tiếp tục triển khai phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ Công ty theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2017; 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.
- Chủ động tìm kiếm các nguồn vốn trung và dài hạn để phục vụ hoạt động kinh doanh

của Công ty.

- Chi 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.
- Chi 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.
- Chi 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.
- Thường xuyên phối hợp với BKS chi 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.

## V. Quản trị công ty

### 1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị: **05 người**

TT	Tên tổ chức/ cá nhân	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số CMND/ ĐKKD	Ngày cấp CMND/ ĐKKD	Nơi cấp CMND / ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú
1	Hoàng Văn Anh	CT HĐQT	011330023	17/03/1999	Hà Nội	Số 36/260 Đội Cán, Ba Đình, Hà Nội	2.761.600	13,81%	
2	Phạm Đức Thành	TV HĐQT	012489008	26/11/2001	Hà Nội	P301-H4, phường Thanh Xuân Nam, Q. Thanh Xuân, Hà Nội	0	0,00%	
3	Phạm Mạnh Khôi	TV HĐQT	164083970	02/8/2014	Ninh Bình	Nộn Khê, Yên Từ, Yên Mô, Ninh Bình	0	0,00%	
4	Đỗ Quang Thắng	TV HĐQT	011803583	14/03/2007	Hà Nội	Du Ngoại, Mai Lâm, Đông Anh, Hà Nội	0	0,00%	
5	Nguyễn Thế Lợi	TV HĐQT	011735780	25/9/2009	Hà Nội	Tổ 17 Thượng Thanh, Long Biên, Hà Nội	400.000	2,00%	

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: không có

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị: đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, nêu cụ thể số lượng các cuộc họp Hội đồng quản trị, nội dung và kết quả của các cuộc họp.

\* *Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị.*

- HĐQT Công ty đã thực hiện các chức năng, nhiệm vụ đúng quy định tại Điều lệ Công ty và quy chế hoạt động của HĐQT.
- Phân công nhiệm vụ cho từng thành viên chịu trách nhiệm về các lĩnh vực cụ thể.
- Bám sát kế hoạch SXKD đã được HĐQT thường niên năm 2017 thông qua, định

kỳ hàng quý đều tổ chức các cuộc họp ban hành các Nghị quyết sát thực về các chỉ tiêu SXKD làm cơ sở cho Tổng giám đốc điều hành các hoạt động của Công ty đúng với kế hoạch đã đề ra.

- Căn cứ chức năng nhiệm vụ của HĐQT thường xuyên ban hành các Nghị quyết làm cơ sở cho TGD điều hành thực hiện đúng các quy định quản lý của Công ty theo đúng điều lệ, đúng pháp luật.

**\* Nội dung các cuộc họp HĐQT trong năm 2017:**

Trên cơ sở các tờ trình của Tổng giám đốc nhằm hoàn thành các mục tiêu SXKD và nâng cao công tác quản lý điều hành của Công ty trong năm 2017, HĐQT đã ban hành 23 Nghị quyết, cụ thể sau:

- 03 Nghị quyết bổ nhiệm cán bộ.
- 08 Nghị quyết liên quan đến vay vốn, thế chấp, bảo lãnh.
- 08 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 liên quan đến phê duyệt quy chế nội bộ, chức năng nhiệm vụ đơn vị thành viên, thưởng đơn vị thi công hoàn thành vượt tiến độ.

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.

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành: Tham gia các kỳ họp HĐQT đầy đủ và tích cực đóng góp các ý kiến để HĐQT xem xét ra nghị quyết phê chuẩn trước khi giao cho Tổng giám đốc triển khai thực hiện đạt kết quả.

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

1. Ông Hoàng Văn Anh - Tiến sỹ quản trị kinh doanh
2. Ông Phạm Đức Thành - Thạc sỹ quản trị kinh doanh (MBA)

## 2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát: **03 người**

TT	Tên tổ chức/ cá nhân	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số CMND /ĐKKD	Ngày cấp CMND/ ĐKKD	Nơi cấp CMND /ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú
1	Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng BKS	001080004838	08/01/2015	Hà Nội	Chung Chính, Phương Trung, Thanh Oai, Hà Nội	0	0,00%	
2	Hà Thị Lan	TV BKS	012514234	03/5/2002	Hà Nội	P303- G9, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội.	0	0,00%	
3	Bùi Đình Đông	TV BKS	001062005192	17/9/2015	Cục Cảnh sát	Lô, Khu đất dịch vụ KĐT Xa la	0	0,00%	Bổ nhiệm TV BKS

TT	Tên tổ chức/ cá nhân	Chức vụ tại công ty (nếu có)	Số CMND /ĐKKD	Ngày cấp CMND/ ĐKKD	Nơi cấp CMND /ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ	Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu cuối kỳ	Ghi chú
4	Đào Xuân Tuấn	TV BKS	111335104	26/11/2009	Hà Tây (cũ)	SN20 Khu TT Báo Việt - Ngõ 7 Lê Trọng Tấn - Hà Đông - Hà Nội	0	0,00%	Miễn nhiệm TV BKS

b) Hoạt động của Ban kiểm soát:

- Năm 2017 Ban kiểm soát đã triển khai hoạt động theo đúng quyền hạn, nhiệm vụ được quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và quy chế tổ chức và hoạt động của ban đã được thông qua, tập trung chú trọng công tác kiểm tra, kiểm soát toàn bộ hoạt động SXKD của Công ty. Ban kiểm soát đã lập kế hoạch, xây dựng chương trình công tác năm 2017 và phân công cụ thể nhiệm vụ cho từng thành viên, triển khai, kiểm tra, giám sát, Ban kiểm soát đã thực hiện kiểm tra rà soát trên các báo cáo do Ban kiểm soát nhận được và đơn vị thực hiện công bố theo quy định, Ngoài ra Ban kiểm soát còn làm việc trực tiếp tại văn phòng Công ty để kiểm tra rà soát tình hình quản lý hoạt động SXKD của đơn vị, nhưng công tác này chưa được thường xuyên như kế hoạch đặt ra trong năm.
  - Trên cơ sở báo cáo và các tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty do Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, các phòng ban chức năng của Công ty cung cấp thông qua thư ký công ty, Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc như: Kiểm tra, rà soát lại các văn bản, tờ trình của Tổng giám đốc, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và có ý kiến góp ý.
  - Các cuộc họp của HĐQT, Ban kiểm soát đều được mời và cử người tham dự đầy đủ, đồng thời có ý kiến đóng góp về hoạt động SXKD của Công ty.
  - Định kỳ 6 tháng thực hiện thẩm định báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, Báo cáo tài chính, Báo cáo quản trị của Công ty, có ý kiến đóng góp để đơn vị chỉnh sửa kịp thời đảm bảo báo cáo được lập theo đúng quy trình.
  - Trong năm 2017, Ban kiểm soát Công ty đã tổ chức kiểm tra định kỳ với các nội dung: Kiểm soát việc thực hiện các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017; Kiểm tra tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2017; Báo cáo tài chính kết thúc năm 2017, chứng từ, sổ sách kế toán của Công ty; Tình hình rà soát lại các dự án đầu tư, tình hình thu hồi công nợ. Kiểm soát và tham gia góp ý tài liệu hồ sơ trước khi trình Đại hội đồng cổ đông thường niên
- **Đánh giá và nhận xét của Ban kiểm soát và các nội dung đã kiểm soát:**
- Trên cơ sở báo cáo và các thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty do HĐQT, Tổng giám đốc, các phòng ban chức năng công ty cung cấp, Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc kiểm tra, soát xét và đưa ra nhận xét, đánh giá sau:
  - Tình hình hoạt động của HĐQT trong việc chỉ đạo đối với; Ban Tổng giám đốc và bộ máy điều hành trong SXKD:
  - + HĐQT chỉ đạo bộ máy quản lý điều hành công ty thực hiện theo Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông Công ty, các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.

- + Chỉ đạo, giám sát hoạt động của Tổng giám đốc và bộ máy điều hành trong việc thực hiện nghiêm túc các quy chế, quy định của pháp luật và quyết định của HĐQT.
- + Chỉ đạo việc xây dựng kế hoạch, thẩm định dự án đầu tư, quyết toán dự án đầu tư hoàn thành.
- + Chỉ đạo và ra các nghị quyết, quyết định kịp thời để ban Tổng giám đốc có cơ sở làm việc với các tổ chức tín dụng để vay vốn, triển khai các bước đầu tư tại các dự án đầu tư và tổ chức kinh doanh theo quy định.
- Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2017 đã được kiểm toán: Theo chuẩn mực, kiểm toán viên đã đánh giá nhận xét báo cáo tài chính của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2017. Kết quả hoạt động SXKD và lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

### 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:

Theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty SDU hàng năm Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty sẽ quyết định tổng mức thù lao cho thành viên HĐQT, BKS và các khoản chi phí đi lại, khách sạn và các chi phí phát sinh một cách hợp lý khi họ tham gia các cuộc họp của HĐQT, BKS hoặc liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty áp dụng mức thù lao của HĐQT và BKS đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 ngày 27/4/2017 thông qua như sau:

#### \* Thù lao của Hội đồng quản trị:

- 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.

#### b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Hoàng Văn Anh	Chủ tịch HĐQT	2.342.800	11,71%	2.761.600	13,81%	Tăng tỉ lệ sở hữu

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

d) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty: Trong năm 2017 Công ty không có nội dung nào chưa được thực hiện theo quy định của pháp luật về quản trị công ty.

## VI. Báo cáo tài chính

### 1. Ý kiến 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 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 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

## 2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

\* Các số liệu tài chính chủ yếu:

- Tổng tài sản	1.038.152.726.455 đồng
<i>Trong đó:</i>	
+ Tài sản ngắn hạn:	888.934.278.424 đồng
+ Tài sản dài hạn:	149.218.447.642 đồng
- Tổng nguồn vốn	1.038.152.726.455 đồng
<i>Trong đó:</i>	
+ Nợ phải trả:	697.250.296.296 đồng
+ Vốn chủ sở hữu:	340.902.430.159 đồng
- Vốn điều lệ thực góp:	200.000.000.000 đồng
- Tổng doanh thu:	28.842.411.803 đồng
- Tổng lợi nhuận trước thuế:	3.290.788.368 đồng
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp:	566.179.726 đồng

( Có báo cáo kiểm toán chi tiết kèm theo )

Xác nhận của đại diện theo pháp luật  
của Công ty

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu HĐQT.



HỦ TỊCH HĐQT  
*Hoàng Văn Anh*