



TỔNG CÔNG TY SÔNG ĐÀ-CTCP
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ
26 phố Liễu Giai, phường Ngọc Hà, Hà Nội
Website: www.dothisongda.com.vn Email: songdadothi@Gmail.com

TÀI LIỆU TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Nội dung gồm:

1. Báo cáo kết quả SXKD năm 2024 và kế hoạch SXKD năm 2025;
2. Báo cáo quyết toán tài chính năm 2024 đã được kiểm toán;
3. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024;
4. Báo cáo chi trả thù lao HĐQT/BKS năm 2024 và phương án chi trả năm 2025;
5. Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025;
6. Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024 và kế hoạch công tác năm 2025;
7. Báo cáo hoạt động của BKS năm 2024 và kế hoạch công tác năm 2025.
8. Các nội dung khác thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ thường niên.

Tháng 8 năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ
SongDa Urban Investment Construction and Development Joint Stock Company
Số 26, phố Liễu Giai, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội

CHƯƠNG TRÌNH ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Thời gian: 7h30 ngày 28 tháng 8 năm 2025

Trình tự	Nội dung công việc
I	Thủ tục khai mạc
1	Đón tiếp đại biểu, kiểm tra tư cách cổ đông (7h15 - 8h00)
2	Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông
3	Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu Mời Đoàn chủ tọa lên điều hành ĐH
4	Thông qua: Ban thẩm tra tư cách cổ đông; Ban Thư ký, Ban kiểm phiếu Chương trình Đại hội; Quy chế làm việc của Đại hội;
II	Nội dung thông qua Đại hội
1	Báo cáo kết quả SXKD năm 2024 và kế hoạch SXKD năm 2025
2	- Báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán; - Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024; - Báo cáo chi trả thù lao HĐQT/BKS năm 2024 và phương án chi trả năm 2025; - Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025;
3	- Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024 và kế hoạch công tác năm 2025.
4	- Báo cáo kiểm soát hoạt động SXKD năm 2024 và kế hoạch công tác năm 2024
5	- Các nội dung khác thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ
6	Đại hội thảo luận các nội dung tại mục 1,2, 3, 4, 5 nêu trên
7	ĐH bỏ phiếu, biểu quyết các vấn đề tại mục 1, 2, 3, 4, 5; Ban kiểm phiếu đi thu phiếu
8	Đại hội nghỉ giải lao
9	Công bố kết quả kiểm phiếu
III	Kết thúc Đại hội
1	Thông qua Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ
2	Tổng kết, bế mạc Đại hội (dự kiến 11h30)

DỰ THẢO

Hà Nội, ngày tháng 8 năm 2025

**BÁO CÁO THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2024
VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2025**

**PHẦN I
THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2024**

I. TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN NĂM 2024:

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

- Hoàn thành công tác cấp GCN QSHNƠ cho khách hàng.

2. Dự án Tòa nhà 26 Liễu Giai Tower.

- Hoàn chỉnh thi công hệ thống PCCC và tập hợp hồ sơ phục vụ nghiệm thu hệ thống.
- Triển khai công tác kinh doanh văn phòng cho thuê.

3. Dự án Khu đô thị Nam An Khánh.

- Đôn đốc Chủ đầu tư cấp 1 hoàn thành hạ tầng kỹ thuật còn lại: Vía hè, đường, rãnh, công thoát nước, phần điện hạ thế.
- Đôn đốc công tác hoàn thiện mặt ngoài các ô biệt thự với các khách hàng đã nhận bàn giao.

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

- Hoàn thành công tác kiểm đếm lên phương án đền bù GPMB giai đoạn 1 và phối hợp chính quyền địa phương cùng Trung tâm phát triển quỹ đất vận động các hộ dân còn lại chưa nhận tiền đền bù đợt 3,4 với diện tích thu hồi 50.533,7m².
- Ngày 31/07/2024, UBND Thành phố Hòa Bình có ban hành Quyết định số 3255/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án: KĐT mới Sông Đà - Hòa Bình (đợt 5) và Quyết định số 3256/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án với 41 trường hợp tổ chức, cá nhân được bồi thường hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

5. Dự án Khu nhà ở độc lập Green Diamond Quận 2- (nay là thành phố Thủ Đức) thành phố Hồ Chí Minh.

- Xin gia hạn chủ trương đầu tư.

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

- Giai đoạn I (Khu 2 ha)
 - Tiếp tục triển khai kinh doanh cho thuê phần còn lại của 2 tầng khối thương mại của các Block B1,B2,A1,A2 và hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng.
 - Block C1: Hoàn thành bàn giao nhà cho khách hàng và thực hiện công tác nghiệm thu tổng thể công trình, quyết toán công trình.

- Giai đoạn II (Khu 4ha) Khu dịch vụ thương mại:

Hoàn thành và thực hiện công tác nghiệm thu tổng thể công trình, quyết toán công trình.

II. THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU NĂM 2024

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch năm 2024	Thực hiện năm 2024	% thực hiện năm 2024
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(5)/(4)
I	HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ ĐẦU TƯ				
1	Giá trị đầu tư	106đ	76.047	3.683	4,84
2	Kinh doanh nhà và hạ tầng	106đ	101.515	64.896	63,93
3	Hoạt động tài chính	106đ	1.000	15	1,50
II	Kế hoạch tài chính				
1	Doanh thu	106đ	92.286	64.896	70,32
2	Tổng chi phí	106đ	91.642	63.680	69,49
3	Nộp ngân sách	106đ	5.000	12.382,2	247,64
4	Lợi nhuận	106đ			
	Lợi nhuận trước thuế	106đ	5.000	5.562	111,24
	Lợi nhuận sau thuế	106đ	1.500	1.275	85,00
5	Tỷ suất lợi nhuận				
	Lợi nhuận cận biên (LN trước thuế / D.thu)	%	5,42	8,57	158,18
	ROE- Lợi nhuận sau thuế/VĐL	%	0,75	0,64	85,33
	Lợi nhuận sau thuế/VCSH		0,421792	0,36	85,35
	ROA - Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản BQ	%	0,124343	0,11	88,46
6	Vốn chủ sở hữu	106đ	355.626	355.626	100,00
7	Vốn điều lệ	106đ	200.000	200.000	100,00
8	Tổng tài sản	106đ	1.206.338	1.190.854	98,72
III	Lao động và tiền lương				
1	Tổng số CBCNV bình quân sử dụng	Người	26	26	100
2	Thu nhập bình quân tháng 1 CBCNV	106đ	16	16	100

III. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KH SXKD NĂM 2024.

1. Tiến độ triển khai các dự án.

- Dự án Khu nhà ở độc lập Kim Cương Xanh (Green Diamond) Tp Thủ Đức - thành phố Hồ Chí Minh còn chậm so với kế hoạch do chờ Quy hoạch chung của Thành phố.

- Dự án Tòa nhà 26 Liễu Giai Tower đang tiến hành hoàn thiện hồ sơ nghiệm thu hạng mục tiến tới nghiệm thu hệ thống PCCC.
 - Dự án KĐT mới Sông Đà – Hòa Bình đang tiếp tục thực hiện các thủ tục đền bù GPMB và chờ quy hoạch phân khu được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
- 2. Tình hình thực hiện các chỉ tiêu tài chính năm 2024**
- Giá trị đầu tư đạt 3,683 tỷ đồng: Dự án KĐT mới Sông Đà – Hòa Bình đang thực hiện chi trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng giai đoạn 1.
 - Giá trị kinh doanh nhà và hạ tầng đạt 64,896 tỷ đồng: Tòa nhà 26 Liễu Giai Tower đã cơ bản hoàn thiện xong, một số căn hộ đã bàn giao được hạch toán doanh thu, một số mặt bằng sàn văn phòng đã đưa vào cho thuê theo kế hoạch.; Dự án Nam An Khánh một số căn biệt thự bàn giao được hạch toán doanh thu.
- 3. Công tác chỉ đạo điều hành**
- Tổ chức điều hành theo đúng Nghị quyết của HĐQT đề ra.
- 4. Công tác kinh tế - kế hoạch**
- Công tác quản lý vốn đầu tư thực hiện theo đúng quy định của Nhà nước và các quy chế của Công ty.
 - Công tác xây dựng kế hoạch còn chưa sát do chưa lường hết các yếu tố ảnh hưởng.
- 5. Công tác kinh doanh**
- Các dự án khác do tác động của thị trường nên vẫn còn tồn đọng sản phẩm như:
 - + Dự án Nam An Khánh công tác bàn giao nhà chưa hoàn thành theo kế hoạch do chủ đầu tư cấp 1 chưa hoàn thành xong hạ tầng.
 - + Công tác kinh doanh tại dự án Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà Hà Đông phải giảm giá cho do đối tác gặp khó khăn trong kinh doanh.
 - + Dự án Tòa nhà SDU 143 Trần Phú, Tòa nhà 26 Liễu Giai Tower hiện đã đưa 1 số diện tích sàn vào kinh doanh theo kế hoạch.
- 6. Công tác tài chính, kế toán**
- Thu xếp đủ nguồn vốn cho các dự án.
 - Công tác hạch toán kế toán tài chính đúng quy định của pháp luật.
 - Công tác nộp tiền nợ thuế cho Nhà nước đã được thực hiện tốt theo kế hoạch đã cam kết với cơ quan Thuế.
- 7. Công tác quản lý lao động, tiền lương**
- Công tác sắp xếp tổ chức bộ máy hợp lý, gọn nhẹ, đáp ứng yêu cầu công việc.
 - Các CĐCS với người LĐ thực hiện đúng các quy định của pháp luật và Công ty.

PHẦN II

KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2025

I. MỤC TIÊU TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN NĂM 2025

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

- Tiếp tục phối hợp khách hàng chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp GCN QSHNO theo thông báo của Công ty các đợt để hoàn chỉnh công tác cấp GCN đúng quy định.
- Giải quyết các vướng mắc trong Tòa nhà để khai thác tốt các tài sản đang quản lý.

2. Dự án Tòa nhà 26 Liễu Giai Tower.

- Hoàn chỉnh thi công các hạng mục còn lại để phục vụ công tác nghiệm thu.
- Tiếp tục triển khai công tác kinh doanh của Dự án đảm bảo hiệu quả đầu tư.

3. Dự án Khu đô thị Nam An Khánh.

- Đôn đốc Chủ đầu tư cấp 1 hoàn thành hạ tầng kỹ thuật còn lại: Vía hè, đường, rãnh, cống thoát nước, phần điện hạ thế.
- Đôn đốc công tác hoàn thiện mặt ngoài các ô biệt thự với các khách hàng đã nhận bàn giao.
- Triển khai làm thủ tục cấp GCN QSDĐ và TS gắn liền với đất cho khách hàng.

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

- Hoàn thành công tác đền bù GPMB.

5. Dự án Khu nhà ở độc lập Green Diamond Quận 2- (nay là phường Bình Trưng) TP. Hồ Chí Minh.

- Xin gia hạn chủ trương đầu tư.
- Xin chấp thuận đầu tư.
- Các thủ tục xin giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất.

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

- Giai đoạn I (Khu 2 ha)
 - Tiếp tục triển khai kinh doanh cho thuê phần còn lại của 2 tầng khối thương mại của các Block B1,B2,A1,A2 và hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng.
 - Block C1: Hoàn thành bàn giao nhà cho khách hàng và thực hiện công tác nghiệm thu tổng thể công trình, quyết toán công trình.
- Giai đoạn II (Khu 4ha) Khu dịch vụ thương mại:
Hoàn thành và thực hiện công tác nghiệm thu tổng thể công trình, quyết toán công trình.

II. CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH CHỦ YẾU:

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch năm 2025
I	HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ ĐẦU TƯ		
1	Giá trị đầu tư	10 ⁶ đ	88.220
2	Kinh doanh nhà và hạ tầng	10 ⁶ đ	143.168
3	Hoạt động tài chính	10 ⁶ đ	1.000
II	KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH		
1	Doanh thu	10 ⁶ đ	130.153
2	Tổng chi phí	10 ⁶ đ	55.325
3	Nộp ngân sách	10 ⁶ đ	19.980
4	Lợi nhuận	10 ⁶ đ	
	Lợi nhuận trước thuế	10 ⁶ đ	74.828
	Lợi nhuận sau thuế	10 ⁶ đ	59.828
5	Tỷ suất lợi nhuận		
	Lợi nhuận cận biên (Lợi nhuận trước thuế / Doanh thu)	%	57,49
	ROE- Lợi nhuận sau thuế/VĐL	%	29,91
	Lợi nhuận sau thuế/VCSH	%	14,36
	ROA - Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản BQ	%	4,78
6	Vốn chủ sở hữu	10 ⁶ đ	416.670
7	Vốn điều lệ	10 ⁶ đ	200.000
8	Tổng tài sản	10 ⁶ đ	1.250.682
III	LAO ĐỘNG VÀ TIỀN LƯƠNG		
1	Tổng số CBCNV bình quân sử dụng	Ngời	26
2	Thu nhập bình quân tháng 1 CBCNV	10 ⁶ đ	16,0

III. CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD VÀ ĐẦU TƯ NĂM 2025:

1. Công tác điều hành.

- Tập trung chỉ đạo hoàn thành các mục tiêu trọng điểm trong năm.

2. Công tác đầu tư.

- Tập trung mọi nguồn lực đầu tư vào các dự án trọng điểm và kết hợp triển khai kinh doanh đạt hiệu quả.
- Quản lý, sử dụng vốn đầu tư tiết kiệm, hiệu quả.

3. Công tác kinh doanh, thị trường.

- Tập trung kinh doanh các sản phẩm tại dự án Liễu Giai Tower.
- Phối hợp với nhà phân phối để tiêu thụ sản phẩm và đẩy mạnh công tác cho thuê văn phòng.

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

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

5. Công tác Kinh tế - Kế hoạch.

- Kiểm soát tốt các dự toán để các dự án có hiệu quả cao.
- Nắm vững tình hình thực hiện đầu tư tại các dự án và lường trước được khó khăn ảnh hưởng đến tiến độ các dự án để xây dựng KH SXKD cho phù hợp.

6. Công tác quản lý tài chính - kế toán

- Xây dựng kế hoạch vốn cho từng dự án theo tiến độ đầu tư không để bị động về vốn.
- Cân đối nguồn để bố trí đủ vốn phục vụ SXKD và đầu tư các dự án.
- Đôn đốc thu hồi công nợ khách hàng kịp thời.

7. Công tác quản lý lao động và tiền lương

- Bố trí, sắp xếp lực lượng lao động cho phù hợp với yêu cầu công việc của từng phòng ban chức năng.
- Thực hiện tốt các chế độ với người lao động.

Trên đây là Báo cáo tình hình thực hiện sản xuất kinh doanh, đầu tư năm 2023 và kế hoạch SXKD đầu tư năm 2025 của Công ty CPĐT XD và PT Đô thị Sông Đà.

Nơi nhận:

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



TỔNG GIÁM ĐỐC
Trịnh Xuân Thọ

Hà Nội, ngày tháng 8 năm 2025

**BÁO CÁO ĐỀ XUẤT THÔNG QUA BCTC NĂM 2024
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN VÀ PHƯƠNG ÁN PHÂN CHIA LỢI NHUẬN**

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng & Phát triển đô thị Sông Đà xin báo cáo và trình Đại hội đồng cổ đông năm 2025 xem xét thông qua một số nội dung sau:

I. Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán:

1. 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.
2. 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 ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho các năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

3. Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo Quyết định số 7351/QĐ-CCT-QLN ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Chi cục thuế Quận Hà Đông, Công ty bị cưỡng chế tiền chậm nộp các khoản khác (tiểu mục 4944), số tiền 6.225.467.680 VND. Công ty đã hạch toán vào chi phí năm nay, số tiền 5.195.467.680 VND, năm trước là 1.030.000.000 VND (*xem thuyết minh Báo cáo tài chính số VI.7*). Nếu Công ty ghi nhận chi phí đúng niên độ thì Báo cáo kết quả kinh doanh năm nay, chỉ tiêu “Chi phí khác” sẽ giảm đi số tiền 5.195.467.680 VND và chỉ tiêu “Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế” tăng tương ứng. Chúng tôi không thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định giai đoạn Công ty bị tính phạt chậm nộp. Do đó, chúng tôi không thể định lượng được số liệu phải điều chỉnh hồi tố vào kết quả kinh doanh các năm trước (nếu có).

Công ty không thực hiện kiểm kê thành phẩm bất động sản là các căn hộ thuộc dự án X1 – 26 Liễu Giai chưa bàn giao cho người mua nhà tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cũng chưa thực hiện bất kỳ lần kiểm kê nào tính đến ngày 31/12/2024.. Các thủ tục kiểm toán thay thế cũng không cung cấp cho chúng tôi đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định được số lượng thực tế các căn hộ chưa bàn giao tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 để đối chiếu với số lượng căn hộ (thành phẩm bất động sản tồn kho) đang được Công ty theo dõi trên sổ kế toán tại cùng thời điểm. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính chính xác của số dư hàng tồn kho là thành phẩm bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như tại ngày 31/12/2023 và tính đầy đủ của doanh thu bán bất động sản trong năm.

Công ty đang xem xét trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư vào Công ty liên kết dựa trên Báo cáo tài chính được các Công ty này cung cấp. Chúng tôi không được tiếp cận hồ sơ, chứng từ kế toán của các Công ty này để thực hiện thủ tục kiểm toán hoặc soát xét số liệu phục vụ mục đích đánh giá số trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư vào các công ty liên kết. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính chính xác, tính đầy đủ của chỉ tiêu “Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn” (mã số 254) trong Bảng cân đối kế toán và chỉ tiêu “Chi phí tài chính” (mã số 22) trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

4. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các 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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

5. Các số liệu tài chính chủ yếu năm 2024:

- Tổng tài sản	1.190.854.327.621 đ
<i>Trong đó:</i>	
+ Tài sản ngắn hạn	976.738.186.773 đ
+ Tài sản dài hạn	214.116.140.848 đ
- Tổng nguồn vốn	1.190.854.327.621 đ
<i>Trong đó:</i>	

+ Nợ phải trả	825.598.660.381 đ
+ Vốn chủ sở hữu	356.842.381.422 đ
Vốn điều lệ thực góp	200.000.000.000 đ
- Tổng doanh thu	64.911.167.714 đ
- Tổng lợi nhuận trước thuế	5.561.790.650 đ
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.216.771.691 đ

(Có báo cáo kiểm toán chi tiết kèm theo)

II. Phương án phân chia lợi nhuận năm 2024:

1. Lợi nhuận thực hiện trước thuế năm 2024	5.561.790.650 đ
2. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.345.018.959 đ
3. Lợi nhuận năm 2024 sau thuế TNDN	1.216.771.691 đ
4. Lợi nhuận để lại	1.216.771.691 đ

Đối với lợi nhuận sau thuế năm 2024 còn lại thấp, đề nghị Đại hội đồng cổ đông năm 2025 để lại không chia; trường hợp Công ty thực hiện xong nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác còn tồn đọng thì sẽ thực hiện việc chia cổ tức đã được ĐHĐCĐ thông qua từ những năm trước.

III. Phương án trả lương, thù lao HĐQT và Ban kiểm soát năm 2024:

- Quyết toán thù lao trả cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Năm 2024: 192.000.000 đồng - Không vượt quá mức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 đã thông qua.
- Phương án trả lương, thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025:
 - Thù lao thành viên HĐQT: 3.000.000 đồng/tháng
 - Thù lao thành viên Ban kiểm soát: 2.000.000 đồng/tháng
 - Lương của Chủ tịch HĐQT và Trưởng BKS chuyên trách trả theo quy chế trả lương của Công ty.

IV. Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025:

Tại Đại hội này Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thống nhất đề nghị ĐHĐCĐ lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C là đơn vị kiểm toán đủ điều kiện kiểm toán cho các Công ty niêm yết để kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

- ĐHĐCĐ (b/c);
- Luru HĐQT.

CHU TH

M.S.D.N. : 0102186917 - C.T. S

CÔNG TY

CỔ PHẦN

ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ

PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

SÔNG ĐÀ

D. ĐỒNG ĐÀ - TP. HÀ NỘI

Hoàng Văn Anh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

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

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	13 - 35



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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tiền thân là Công ty Cổ phần Đô thị Sông Đà, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102186917, chuyển đổi từ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 3 năm 2007.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 11 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp để phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty, trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 11 ngày 10 tháng 6 năm 2016 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở chính

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

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Ban quản lý Dự án nhà ở Sông Đà Hà Nội	Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
Ban quản lý Dự án nhà ở Sông Đà Hà Đông	Phòng 702 - Tầng 7 - Nhà G10 – phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại thành phố Hồ Chí Minh	Phòng B1, tầng 3, tòa nhà Bigemco, số 2/2 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Phạm Đức Thành	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Thế Lợi	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Hoàng Việt Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Vũ Tuấn Nhật	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Bà Hà Thị Lan	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Đoàn Hùng Trường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Trịnh Xuân Thụy	Tổng Giám đốc	Ngày 21 tháng 10 năm 2022
Ông Nguyễn Đức Thụy	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 03 tháng 9 năm 2019
Bà Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng	Ngày 24 tháng 6 năm 2022

498
CHI N
CÓN
H NHI
TOÁN
A
TẠI P
ĐA

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

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hoàng Văn Anh - Chủ tịch (tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023).

Ông Hoàng Văn Anh đã ủy quyền cho Ông Trịnh Xuân Thụy – Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Giấy ủy quyền số 10A/UQ-KTKT ngày 27 tháng 6 năm 2024.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Trịnh Xuân Thụy
Ngày 28 tháng 3 năm 2025

5-06
IÁNH
TY
V HỮ
VÀ TU
C
NỘ
TP.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo Quyết định số 7351/QĐ-CCCT-QLN ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Chi cục thuế Quận Hà Đông, Công ty bị cưỡng chế tiền chậm nộp các khoản khác (tiểu mục 4944), số tiền 6.225.467.680 VND. Công ty đã hạch toán vào chi phí năm nay, số tiền 5.195.467.680 VND, năm trước là 1.030.000.000 VND (Xem thuyết minh Báo cáo tài chính số VI.7). Nếu Công ty ghi nhận chi phí đúng niên độ thì Báo cáo kết quả kinh doanh năm nay, chỉ tiêu “Chi phí khác” sẽ giảm đi số tiền 5.195.467.680 VND và chỉ tiêu “Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế” tăng tương ứng. Chúng tôi không thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định giai đoạn Công ty bị tính phạt chậm nộp. Do đó, chúng tôi không thể định lượng được số liệu phải điều chỉnh hồi tố vào kết quả kinh doanh các năm trước (nếu có).

Công ty không thực hiện kiểm kê thành phẩm bất động sản là các căn hộ thuộc dự án X1 – 26 Liễu Giai chưa bàn giao cho người mua nhà tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cũng chưa thực hiện bất kỳ lần kiểm kê nào tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024. Các thủ tục kiểm toán thay thế cũng không cung cấp cho chúng tôi đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định được số lượng thực tế các căn hộ chưa bàn giao tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 để đối chiếu với số lượng căn hộ (thành phẩm bất động sản tồn kho) đang được Công ty theo dõi trên sổ kế toán tại cùng thời điểm. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính chính xác của số dư hàng tồn kho là thành phẩm bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, và tính đầy đủ của doanh thu bán bất động sản trong năm.

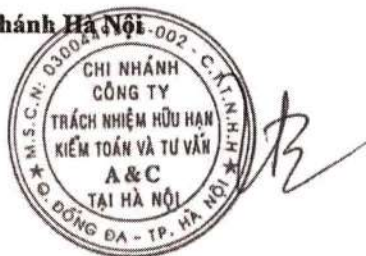
Công ty đang xem xét trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư vào Công ty liên kết dựa trên Báo cáo tài chính được các Công ty này cung cấp. Chúng tôi không được tiếp cận hồ sơ, chứng từ kế toán của các Công ty này để thực hiện thủ tục kiểm toán hoặc soát xét số liệu phục vụ mục đích đánh giá số trích lập dự phòng tổn thất khoản đầu tư vào các công ty liên kết. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính chính xác, tính đầy đủ của chỉ tiêu “Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn” (mã số 254) trong Bảng cân đối kế toán và chỉ tiêu “Chi phí tài chính” (mã số 22) trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các 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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Thị Tư – Thành viên Ban Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 0059-2023-008-1

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2025



Trần Kim Anh - Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 1907-2023-008-1

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		976.738.186.773	983.519.974.844
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	10.557.268.575	8.806.324.250
1. Tiền	111		10.557.268.575	8.806.324.250
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		138.000	138.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		658.855	658.855
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(520.855)	(520.855)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		424.715.007.038	408.736.353.889
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	26.427.722.091	11.937.223.630
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	97.462.012.334	96.866.512.334
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	308.933.910.697	308.112.765.100
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(8.108.638.084)	(8.180.147.175)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		536.193.479.092	548.067.465.276
1. Hàng tồn kho	141	V.7	536.193.479.092	548.067.465.276
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.272.294.068	17.909.693.429
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		52.662.840	117.013.347
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		5.219.631.228	17.792.680.082
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		214.116.140.848	222.817.886.776
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		10.000.000	10.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	10.000.000	10.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		-	211.683.304
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	-	211.683.304
Nguyên giá	222		8.323.622.054	8.323.622.054
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.323.622.054)	(8.111.938.750)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
Nguyên giá	228		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	165.460.264.650	172.699.529.310
Nguyên giá	231		217.134.585.553	217.134.585.553
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(51.674.320.903)	(44.435.056.243)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.750.689.707	2.240.366.144
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		1.750.689.707	2.240.366.144
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	29.154.679.753	28.815.027.094
1. Đầu tư vào công ty con	251		25.000.000.000	25.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		8.200.000.000	8.200.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		23.953.667.000	23.953.667.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(27.998.987.247)	(28.338.639.906)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		17.740.506.738	18.841.280.924
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	17.412.938.215	18.513.712.401
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.11	327.568.523	327.568.523
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.190.854.327.621	1.206.337.861.620

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		834.011.946.199	850.712.251.889
I. Nợ ngắn hạn	310		825.598.660.381	822.214.119.936
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	18.652.462.700	25.800.840.300
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	274.147.754.963	249.071.709.799
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	15.205.219.514	24.086.915.394
4. Phải trả người lao động	314		3.209.911.022	2.578.530.997
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	23.499.485.141	25.187.085.489
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	242.339.840.915	241.973.938.756
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	245.889.034.933	250.767.048.008
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.18	2.654.951.193	2.748.051.193
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		8.413.285.818	28.498.131.953
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	6.643.600.670	6.643.600.670
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	1.769.685.148	21.854.531.283
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		356.842.381.422	355.625.609.731
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	356.842.381.422	355.625.609.731
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.848.889.000	99.848.889.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.764.696.100	23.764.696.100
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		3.840.000.000	3.840.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		29.388.796.322	28.172.024.631
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		28.172.024.631	28.172.024.631
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.216.771.691	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.190.854.327.621	1.206.337.861.620

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	64.896.282.321	71.202.803.034
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		64.896.282.321	71.202.803.034
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	25.980.478.816	33.616.925.120
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		38.915.803.505	37.585.877.914
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		14.885.393	660.200.231
7. Chi phí tài chính	22	VI.3	14.920.179.508	15.235.164.373
Trong đó: chi phí lãi vay	23		15.259.832.167	15.665.866.134
8. Chi phí bán hàng	25	VI.4	1.310.675.099	1.202.029.383
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	9.818.798.982	10.582.940.136
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		12.881.035.309	11.225.944.253
11. Thu nhập khác	31		1	2.090.909.092
12. Chi phí khác	32	VI.6	7.319.244.660	7.855.675.198
13. Lợi nhuận khác	40		(7.319.244.659)	(5.764.766.106)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.561.790.650	5.461.178.147
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	4.345.018.959	4.186.561.137
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.216.771.691	1.274.617.010
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	-	-

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đặng Thị Minh Ngọc

Nguyễn Ngọc Huyền



Trịnh Xuân Thụy

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		5.561.790.650	5.461.178.147
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9;10	7.450.947.964	7.556.789.664
- Các khoản dự phòng	03	V.2;6	(411.161.750)	(240.401.451)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	(2.090.909.091)
- Chi phí lãi vay	06		15.259.832.167	15.665.866.134
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		27.861.409.031	26.352.523.403
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.334.095.204)	(14.468.731.676)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		12.363.662.621	(7.114.536.064)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		5.206.165.551	(22.621.959.185)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.165.124.693	1.879.293.730
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(404.724.689)	(2.058.888.595)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(1.195.530.990)	(2.525.745.270)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.18	(93.100.000)	(42.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		41.568.911.013	(20.600.443.657)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	2.090.909.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		-	2.090.909.091

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh		
		Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33 V.17	21.896.000.000	67.625.251.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 V.17	(61.713.966.688)	(50.034.211.098)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(39.817.966.688)	17.591.039.902
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	1.750.944.325	(918.494.664)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60 V.1	8.806.324.250	9.724.818.914
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70 V.1	10.557.268.575	8.806.324.250

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2025.



Trịnh Xuân Thụy

BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT CÔNG TY CP ĐTXD & PTĐT SÔNG ĐÀ
Trình Đại hội đồng cổ đông năm 2025

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà (sau đây viết tắt là “**Công ty**”) xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông (**ĐHĐCĐ**) năm 2025 về công tác quản trị năm 2024 như sau:

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2024

1. Tổng quan

Kinh tế - xã hội nước ta năm 2024 diễn ra trong bối cảnh kinh tế, chính trị thế giới biến động khó lường, không thuận lợi, song với sự chỉ đạo, điều hành kịp thời, quyết liệt, sát sao của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và nỗ lực của các cấp, các ngành, các địa phương, cộng đồng doanh nghiệp và nhân dân cả nước, nền kinh tế đạt mức tăng trưởng 7,09%, vượt mục tiêu 6-6,5% đề ra. Trong đó khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp phục hồi tích cực và tăng trưởng mạnh mẽ so với năm 2023. Giá trị tăng thêm ngành xây dựng tăng 7,87%, đóng góp 0,57 điểm phần trăm. Về cơ cấu nền kinh tế năm 2024, khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm tỷ trọng 37,64%.

Trong bối cảnh chung của nền kinh tế, 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 tháo gỡ khó khăn cụ thể để chỉ đạo sản xuất kinh doanh như:

- Chỉ đạo triển khai kinh doanh các sản phẩm đã hoàn thành;
- Triển khai hoàn thiện các thủ tục pháp lý để đầu tư xây dựng các dự án có trong kế hoạch đầu tư xây dựng.
- Phối hợp đơn vị hợp tác kinh doanh chỉ đạo công tác đầu tư xây dựng, kinh doanh các khu thương mại dịch vụ và bàn giao nhà cho khách hàng của dự án Khu công viên văn hóa - du lịch - thể thao tại quận 8, thành phố Hồ Chí Minh đúng tiến độ.

Với sự chỉ đạo sát sao của HĐQT như trên, nhưng trên thực tế các thủ tục pháp lý đầu tư dự án đều bị chậm do nguyên nhân khách quan, bởi vậy các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của Công ty trong năm 2024 không đạt được như mục tiêu đã đề ra.

Dự án KĐT mới Sông Đà - Hòa Bình đến ngày 07/8/2024 UBND tỉnh Hòa Bình mới có Quyết định số 1515/QĐ-UBND về phê duyệt đồ án quy hoạch chung đô thị 1/10.000 Tp Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình đến năm 2045 nhưng hiện tại vẫn chưa có quy hoạch phân khu được phê duyệt.

Dự án Khu nhà ở độc lập Kim Cương Xanh (Green Diamond) tại thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh công tác đầu tư chậm so với kế hoạch đề ra do phải chờ quy hoạch chung của Thành phố. Đến ngày 31/12/2024 Thủ tướng Chính phủ mới ký Quyết định số 1711/QĐ-TTg về phê duyệt quy hoạch Thành phố Hồ Chí Minh thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050

2. Những kết quả đạt được năm 2024

- Giá trị đầu tư là: 3,683 tỷ đồng
- Kinh doanh nhà và hạ tầng là: 64,896 tỷ đồng
- Tổng doanh thu là: 64,896 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế là: 5,562 tỷ đồng

Trong bối cảnh chịu nhiều ảnh hưởng của các chính sách kinh tế vĩ mô, việc Công ty đạt được các chỉ tiêu như trên thực sự là rất cố gắng, phản ánh nỗ lực chung của toàn thể Ban lãnh đạo và cán bộ nhân viên trong toàn Công ty.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ THÀNH VIÊN HĐQT

1. Hội đồng quản trị

Hiện HĐQT có 05 (năm) thành viên được bầu theo nhiệm kỳ 2023 - 2028, Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. Căn cứ vào tình hình thực tế của Công ty, HĐQT chưa thành lập các tiểu ban. Hoạt động của HĐQT được phân công cụ thể cho các thành viên chịu trách nhiệm ở từng lĩnh vực cụ thể để thẩm tra các nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT để HĐQT ra quyết định, đồng thời giám sát, chỉ đạo, đôn đốc Ban điều hành Công ty triển khai thực.

2. Hoạt động của HĐQT

Trong năm 2024, HĐQT đã bám sát kế hoạch SXKD đã đề ra và thực tế diễn biến hoạt động kinh doanh của Công ty, linh hoạt chỉ đạo Ban Tổng giám đốc điều hành các hoạt động của Công ty theo kế hoạch đã đề ra.

2.1 Về hoạch định chiến lược, hoạt động đầu tư

Ngay từ đầu năm 2024, HĐQT đã thống nhất các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh của năm. Kết quả kinh doanh năm 2024 phản ánh sự nỗ lực của toàn thể CBCNV Công ty trong tình hình kinh tế hiện nay.

HĐQT đã tiếp tục chủ trương đẩy mạnh đầu tư các dự án có vị trí chiến lược, có khả năng kinh doanh và thu hút khách hàng như: Phối hợp với đơn vị hợp tác khẩn trương thi công hoàn thiện khu thương mại dịch vụ để sớm bàn giao cho khách hàng kinh doanh dự án khu công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao tại quận 8 thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài dự án nêu trên, HĐQT tiếp tục chỉ đạo đẩy mạnh thực hiện thủ tục đầu tư các dự án: KĐT mới Sông Đà – Hòa Bình, Khu nhà ở độc lập Kim Cương Xanh (Green Diamond) thành phố Thủ Đức, Tp Hồ Chí Minh để có đủ công ăn việc làm trong những năm tiếp theo, đồng thời đón đầu làn sóng tăng trưởng của thị trường BĐS sau khi Luật đất đai và Luật kinh doanh BĐS mới có hiệu lực.

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

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

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

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

Năm qua, Ban Tổng giám đốc đã cố gắng tổ chức thực hiện các mục tiêu đã đề ra, tuy nhiên kết quả đạt được còn thấp; nhưng đây cũng là sự cố gắng của Ban Tổng giám đốc và toàn thể CBCNV, tạo tiền đề để Công ty tiếp tục phát triển và đứng vững trên thị trường.

III. TỔNG KẾT CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT

Trong năm 2024, HĐQT đã tiến hành các cuộc họp định kỳ và trên cơ sở các tờ trình của Tổng giám đốc về các vấn đề cụ thể:

HĐQT đã ban hành 12 nghị quyết năm 2024:

- Nghị quyết liên quan đến vay vốn, thế chấp, bảo lãnh: 01 Nghị quyết.
- Nghị quyết liên quan đến cho thuê và giảm giá tiền thuê: 01 Nghị quyết.
- Nghị quyết ĐHCĐ thường niên: 01 Nghị quyết.
- Nghị quyết khác liên quan đến điều hành SXKD: 09 Nghị quyết

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

IV. CÁC KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT NĂM 2025

Năm 2025, tình hình thế giới dự báo tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường; chiến tranh thương mại Mỹ - Trung đang diễn ra căng thẳng, việc Việt Nam nằm trong nhóm các nước bị Mỹ áp mức thuế suất đối ứng cao với thuế suất là 20%; ở trong nước Nhà nước vừa mới thực hiện chính sách sáp nhập các tỉnh, thành và tổ chức lại bộ máy hành chính tinh gọn, hiệu năng, hiệu lực, hiệu quả; đồng thời coi kinh tế tư nhân là động lực quan trọng nhất của nền kinh tế. Điều này vừa tạo ra thách thức, vừa tạo ra nhiều cơ hội để các doanh nghiệp vươn lên phát triển cùng đất nước. Vì vậy, Công ty cần có phương án kinh doanh linh hoạt để tận dụng tối đa các cơ hội, kinh doanh có hiệu quả. Trong bối cảnh đó, HĐQT xác định phương hướng hoạt động trong năm 2025 như sau:

1. Tập trung hoàn chỉnh các dự án còn dở dang: Dự án Tòa nhà 26 Liễu Giai, Dự án KĐT mới Nam An Khánh, Dự án Khu Công Viên Văn Hóa – Du Lịch – Thể thao phía Nam đường Tạ Quang Bửu, quận 8, Tp Hồ Chí Minh.
2. Triển khai công tác gia hạn chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở độc lập Kim Cương Xanh (Green Diamond) tại Tp Thủ Đức thuộc Tp Hồ Chí Minh.
3. Triển khai hoàn thành công tác đền bù GPMB dự án KĐT mới Sông Đà - Hòa Bình.
4. Tăng vốn chủ sở hữu để có đủ nguồn vốn triển khai thực hiện dự án Khu nhà ở độc lập Kim Cương Xanh (Green Diamond), dự án KĐT mới Sông Đà – Hòa Bình, đồng thời thanh toán các khoản công nợ đến hạn, quá hạn phải trả.
5. Triển khai kinh doanh các sản phẩm đã hoàn thành; triển khai công tác quản lý vận hành tại các Tòa nhà.
6. Thường xuyên phối hợp với BKS chỉ đạo ban điều hành thực hiện nhiệm vụ đúng quy định đảm bảo hoạt động SXKD của Công ty đúng Điều lệ, đúng pháp luật và hiệu quả; kịp thời đưa ra những cảnh báo ngăn chặn kịp thời các rủi ro trong hoạt động kinh doanh phối hợp chặt chẽ trong công tác điều hành sản xuất, giải quyết kịp thời các vướng mắc để SXKD ngày càng hiệu quả.

Kết luận:

Năm 2024 HĐQT Công ty đã hoàn thành tốt nhiệm vụ, hoạt động đúng chức trách nhiệm vụ của mình, công tác chỉ đạo điều hành SXKD đúng quy chế hoạt động của HĐQT, đảm bảo các hoạt động SXKD của Công ty ổn định và đạt được các mục tiêu đầu tư đã đề ra tuy nhiên kết quả SXKD còn chưa đạt được như kỳ vọng. Trên cơ sở kết quả thực hiện của năm 2024, bước sang năm 2025 Công ty vẫn còn nhiều khó khăn, song với sự tin tưởng ủng hộ của các cổ đông và các khách hàng với sự quyết tâm của toàn thể các thành viên HĐQT, BKS, sự nỗ lực của Ban điều hành và của tập thể CBCNV, chắc chắn Công ty SDU sẽ vẫn duy trì phát triển và hiệu quả trong thời gian tới.

Trên đây là các mặt hoạt động đã thực hiện trong năm 2024 và kế hoạch công tác của HĐQT trong năm 2025, HĐQT Công ty rất mong nhận được những góp ý xây dựng của các Quý vị cổ đông để hoạt động của HĐQT Công ty ngày càng hiệu quả hơn.

Nơi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Hoàng Văn Anh

Hà Nội, ngày tháng 7 năm 2025

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2024

Kính trình : Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
Công ty CP ĐTXD và PTĐT Sông Đà

- Căn cứ điều lệ Công ty CP đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà;
- Căn cứ quy chế hoạt động của Ban kiểm soát;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.
- Căn cứ báo cáo tài chính năm 2024 của công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn A&C tại Hà Nội.

Ban kiểm soát xin báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 những nội dung sau:

A. Hoạt động của Ban kiểm soát và kết quả kiểm tra năm 2024:

I. Hoạt động của Ban kiểm soát:

1. Năm 2024 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 2024 và phân công cụ thể nhiệm vụ cho từng thành viên, 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 thường xuyên, trực tiếp tại văn phòng Công ty để kiểm tra rà soát tình hình quản lý hoạt động SXKD của đơn vị.
2. 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.
3. 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.

4. 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 định.
5. Trong năm 2024, Ban kiểm soát Công ty đã tổ chức kiểm tra thường xuyên với các nội dung: Kiểm soát việc thực hiện các nội dung của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024; Kiểm tra tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2024; Báo cáo tài chính kết thúc năm 2024, 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..

II. Đánh giá và nhận xét của Ban kiểm soát về các nội dung đã kiểm soát:

1. 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:
2. 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.
 - Trong năm 2024, HĐQT đã tiến hành xin ý kiến theo tờ trình của Ban Tổng Giám đốc, ban hành 01 Nghị quyết liên quan đến vay vốn, thế chấp, bảo lãnh; 01 Nghị quyết về việc cho thuê và giảm giá thuê; 01 Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên; 09 Nghị quyết khác liên quan đến điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty với sự thống nhất cao là 5/5 thành viên.
3. Về thực hiện kế hoạch SXKD, đầu tư trong năm 2024 :
 - 3.1/ Dự án Tòa nhà SDU tại 143 Trần Phú, Hà Đông, Hà Nội
 - Hoàn thành công tác cấp GCN QSHNO cho khách hàng.
 - 3.2/ Dự án Liễu Giai Tower

- Hoàn chỉnh thi công hệ thống PCCC và tập hợp hồ sơ phục vụ nghiệm thu hệ thống.
- Triển khai công tác kinh doanh văn phòng cho thuê.

3.3/ Dự án Khu đô thị Nam An Khánh

- Đôn đốc Chủ đầu tư cấp 1 hoàn thành hạ tầng kỹ thuật còn lại: Vía hè, đường, rãnh, cống thoát nước, phần điện hạ thế.
- Đôn đốc công tác hoàn thiện mặt ngoài các ô biệt thự với các khách hàng đã nhận bàn giao

3.4/ Dự án Khu đô thị mới Sông Đà - Hòa Bình

- Hoàn thành công tác kiểm đếm lên phương án đền bù GPMB giai đoạn 1 và phối hợp chính quyền địa phương cùng Trung tâm phát triển quỹ đất vận động các hộ dân nhận tiền đền bù đợt 3,4 với diện tích thu hồi 50.533,7m².

- Ngày 31/07/2024, UBND Thành phố Hòa Bình có ban hành Quyết định số 3255/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án: KĐT mới Sông Đà - Hòa Bình (đợt 5) và Quyết định số 3256/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất thực hiện dự án với 41 trường hợp tổ chức, cá nhân được bồi thường hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất.

3.5/ Dự án khu nhà ở độc lập Green Diamond - thành phố Thủ Đức – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Xin gia hạn chủ trương đầu tư.

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

Giai đoạn I (Khu 2 ha)

- Tiếp tục triển khai kinh doanh cho thuê phần còn lại của 2 tầng khối thương mại của các Block B1,B2,A1,A2 và hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng.
- Block C1: Hoàn thành bàn giao nhà cho khách hàng và thực hiện công tác nghiệm thu tổng thể công trình, quyết toán công trình

Giai đoạn II (Khu 4ha) Khu dịch vụ thương mại

Hoàn thành và thực hiện công tác nghiệm thu tổng thể công trình, quyết toán công trình.

THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU NĂM 2024

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2024
I	Hoạt động SXKD và đầu tư		
1	Giá trị đầu tư	10 ⁶ đ	3.683
2	Kinh doanh nhà và hạ tầng	10 ⁶ đ	64.896
3	Hoạt động tài chính	10 ⁶ đ	15
II	Kế hoạch tài chính		
1	Tổng doanh thu	10 ⁶ đ	64.896
2	Tổng chi phí	10 ⁶ đ	63.680
3	Nộp ngân sách	10 ⁶ đ	12.382
4	Lợi nhuận	10 ⁶ đ	
-	Lợi nhuận trước thuế	10 ⁶ đ	5.562
-	Lợi nhuận sau thuế	10 ⁶ đ	1.275
5	Tỷ suất lợi nhuận		
-	Lợi nhuận cận biên	%	8,57
-	Lợi nhuận sau thuế/VĐL	%	0,64
-	Lợi nhuận sau thuế/VCSH	%	0,36
-	Lợi nhuận sau thuế/TTSBQ	%	0,11
6	Vốn chủ sở hữu	10 ⁶ đ	355.626
7	Vốn điều lệ	10 ⁶ đ	200.000
8	Tổng tài sản	%	1.190.854

4. Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2024 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 31/12/2024, 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.

Cụ thể một số chỉ tiêu chính:

- Tổng tài sản	1.190.854.327.621,đ
Trong đó:	
+ Tài sản ngắn hạn	976.738.186.773,đ
+ Tài sản dài hạn	214.116.140.848,đ
- Tổng nguồn vốn	1.190.854.327.621,đ

Trong đó:

+ Nợ phải trả	825.598.660.381,đ
+ Vốn chủ sở hữu	356.842.381.422,đ
- Tổng doanh thu	64.911.167.714,đ
- Tổng lợi nhuận trước thuế	5.561.790.650,đ
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.216.771.691,đ
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	60 đồng

(Báo cáo tài chính đã được kiểm toán đính kèm).

- Các chỉ số cơ bản chính theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán:

- + Chỉ số lưu động (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn) = 1,18 lần.
- + Tỷ suất thu nhập thuần của tài sản – ROA (Thu nhập sau thuế/Tổng tài sản) = 0,1%.
- + Tỷ suất thu nhập thuần của vốn – ROE (Thu nhập sau thuế/Vốn chủ sở hữu) = 0,34%.
- + Lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ = 0,6%.
- + Hệ số nợ phải trả/Vốn điều lệ = 4,1 lần.
- + Hệ số nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu = 2,31 lần

5. Theo đánh giá nhận xét của Ban kiểm soát Công ty:

+ Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2024 kiểm toán thực hiện kiểm tra soát xét đã phản ánh trung thực và đầy đủ tình hình tài chính của Công ty.

III/ Kết quả giám sát đối với HĐQT và Ban Tổng giám đốc

Qua quá trình giám sát các hoạt động quản trị, điều hành của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm 2024, Ban kiểm soát không thấy điều gì bất thường trong các hoạt động quản trị và điều hành Công ty.

Báo cáo hoạt động của HĐQT, Tổng giám đốc đã phản ánh đầy đủ, trung thực các hoạt động cũng như chỉ đạo điều hành hoạt động của Công ty, các văn bản, Nghị quyết của HĐQT phù hợp với Luật doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty, nêu rõ những khó khăn tác động trong năm, những kết quả, tiến bộ đạt được, đồng thời nêu rõ những vấn đề còn tồn tại chưa hoàn thành và đề ra các giải pháp thực hiện trong năm 2025. Ban kiểm soát thống nhất với Báo cáo đánh giá hoạt động của HĐQT, Tổng giám đốc trong năm 2024 về các mặt của Công ty.

IV/ Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với HĐQT, Tổng Giám đốc và các cổ đông

Ban kiểm soát được Ban Tổng giám đốc sắp xếp bàn làm việc cũng như các phương tiện tốt nhất để thực hiện nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông giao phó.

Ban kiểm soát được cung cấp đầy đủ thông tin, hồ sơ tài liệu, các Nghị quyết của HĐQT, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính theo yêu cầu.

Thành viên Ban kiểm soát được mời tham dự đầy đủ các phiên họp của Hội đồng quản trị, trên cơ sở đó kịp thời theo sát các hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty và việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Ban kiểm soát duy trì hoạt động liên tục và độc lập trong hoạt động kiểm tra giám sát của mình. Trong năm, ban kiểm soát chưa nhận được kiến nghị nào của cổ đông đối với việc chỉ đạo và điều hành của HĐQT, Ban Tổng giám đốc công ty.

V/ Thù lao, chi phí hoạt động của Ban kiểm soát

Ban điều hành công ty thực hiện thanh toán thù lao của Ban kiểm soát đầy đủ theo điều lệ công ty, quy chế trả lương của công ty.

VI/ Kiến nghị của Ban kiểm soát:

1. Đề nghị Công ty đẩy nhanh công tác bán hàng các dự án để đảm bảo vốn lưu động thực hiện các dự án của Công ty đúng tiến độ đồng thời giảm lãi vay phải trả các cá nhân và tổ chức tín dụng.

2. Trong năm 2024 mặc dù Công ty đã rất nỗ lực trong giảm số tiền thuế phải nộp Ngân sách nhưng việc tiếp cận với các nguồn vốn vay cũng như việc thu hồi vốn còn nhiều vướng mắc nên số nợ thuế phải nộp vẫn còn nhiều. Việc nợ thuế làm ảnh hưởng đến kế hoạch thanh toán cổ tức cũng như ảnh hưởng đến mục tiêu chung của Công ty. Đề nghị Ban tổng giám đốc cân đối nguồn vốn để nộp thuế cho NSNN tránh tình trạng Cơ quan thuế Hà Nội phong tỏa hóa đơn.

3. Công ty cần rà soát lại toàn bộ các khoản công nợ phải thu, phải trả, yêu cầu Ban Tổng giám đốc công ty chỉ đạo các phòng ban công ty phải thực hiện việc lập biên bản đối chiếu theo dõi chi tiết từng khách hàng để quản lý và theo dõi, đồng thời quyết liệt đôn đốc để thu hồi các khoản công nợ kéo dài trong nhiều năm để có vốn phục vụ SXKD và rà soát lại các khoản chi phí đầu tư tại các dự án để đánh giá hiệu quả trong quá trình triển khai đầu tư.

4. Tổ chức học tập, nâng cao nhận thức về an toàn lao động và tăng cường công tác giám sát kiểm tra an toàn nhằm giảm thiểu tối đa tại nạn lao động tại các dự án mà công ty đang triển khai.

B. Kế hoạch công tác năm 2025 của Ban kiểm soát:

- Ban kiểm soát thực hiện nhiệm vụ thay mặt cổ đông để kiểm soát hàng ngày, liên tục mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành Công ty.

- Trong năm 2025 Ban kiểm soát vẫn duy trì công tác kiểm soát thường xuyên và định kỳ hàng quý theo đúng Điều lệ của Công ty và quy chế hoạt động của Ban kiểm soát, lấy ngăn chặn và phòng ngừa làm mục tiêu chính, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật và Luật doanh nghiệp. Góp phần làm cho đơn vị ngày càng phát triển và đạt hiệu quả SXKD cao, đảm bảo lợi ích của các cổ đông, quyền lợi của người lao động.

Trên đây là Báo cáo về tình hình hoạt động của Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà (SDU) năm 2024, và kế hoạch làm việc của Ban kiểm soát năm 2025. Đề nghị Quý Cổ đông đóng góp ý kiến để Ban hoạt động tốt hơn.

Xin trân trọng cảm ơn và kính chúc đại hội thành công tốt đẹp

Nơi nhận:

- Như trên;
- TCT Sông Đà (b/c)
- CTCP ĐTXD&PTĐT S.Đà;
- Lưu ban kiểm soát

**TM BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**



Hoàng Ngọc Doanh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐTXD VÀ PTĐT SÔNG ĐÀ

-----o0o-----



SONG DA URBAN

**PHƯƠNG ÁN TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐTXD VÀ PTĐT SÔNG ĐÀ**

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐTXD VÀ PTĐT SÔNG ĐÀ

MÃ CHỨNG KHOÁN : SDU

ĐỊA CHỈ : Số 19 Phố Trúc Khê, Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội

WEBSITE : <http://www.dothisongda.com.vn>

EMAIL : Songdadothi@gmail.com

ĐẠI DIỆN : Ông Hoàng Văn Anh - Chủ Tịch HĐQT

Hà Nội, tháng 7/2025

CĂN CỨ PHÁP LÝ CHO VIỆC TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 17/6/2020 có hiệu lực ngày 01/01/2021;
- Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 26/11/2019 có hiệu lực ngày 01/01/2021;
- Luật số 56/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia, Luật Xử lý vi phạm hành chính;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán có hiệu lực ngày 01-01-2021.
- Kế hoạch đầu tư các Dự án bất động sản đã được HĐQT Công ty thông qua.

I. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TỪ NĂM 2022-2024:**1. Tình hình kinh doanh:*****ĐVT: đồng***

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Tổng giá trị tài sản	1.194.868.770.487	1.206.337.861.620	1.190.854.327.621
Doanh thu thuần	76.250.985.145	71.202.803.034	64.896.282.321
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	10.195.761.730	11.225.944.253	12.881.035.309
Lợi nhuận khác	(4.387.255.425)	(5.764.766.106)	(7.319.244.659)
Lợi nhuận trước thuế	5.808.506.305	5.461.178.147	5.561.790.650
Lợi nhuận sau thuế	1.579.805.709	1.274.617.010	1.216.771.691
Vốn điều lệ	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000
Vốn chủ sở hữu	354.350.992.721	355.625.609.731	356.842.381.422

2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025-2027:***ĐVT: đồng***

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2027
Tổng giá trị đầu tư	88.220.000.000	863.913.000.000	1.271.366.000.000
Doanh thu thuần	130.000.000.000	38.456.000.000	53.912.000.000
Lợi nhuận trước thuế	74.828.000.000	6.000.000.000	7.000.000.000
Nhu cầu vốn chủ sở hữu	412.000.000.000	414.000.000.000	416.000.000.000

3. Nhu cầu vốn chủ sở hữu đáp ứng:

- Tăng vốn đáp ứng cho đầu tư dự án:

DVT: đồng

TT	Tên dự án	Giá trị đầu tư (dự kiến)	Nhu cầu vốn chủ sở hữu tham gia
1	DA Khu nhà ở độc lập Kim Cương Xanh (Green Diamond) thành phố Hồ Chí Minh	1.987.633.000.000	397.526.600.000
2	DA Khu đô thị mới Sông Đà – Hòa Bình	452.017.000.000	67.802.550.000
	Cộng	2.439.650.000.000	465.329.150.000

- Tăng vốn để trả các khoản nợ đến hạn, tiền nợ nghĩa vụ thuế với Nhà nước.

4. Hiệu quả của các dự án đầu tư trong thời gian tới:

TT	Tên dự án	IRR	NPV
1	DA KĐTMT Sông Đà – Hòa Bình	118,48%	218.781.809
2	DA Green Diamond phường Bình Trưng, TP Hồ Chí Minh	89,43%	1.314.400.816

5. Sự cần thiết phải tăng vốn điều lệ:

- Các dự án đầu tư của Công ty sẽ đầu tư trong thời gian tới có 1 dự án có quy mô nhỏ hơn 20ha và một dự án có quy mô lớn hơn 20ha, do đó theo quy định hiện hành tỷ lệ vốn tự có tham gia vào dự án lần lượt là 20% và 15% tổng mức đầu tư của từng dự án.
- Năm 2026 Công ty dự kiến triển khai đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Sông Đà – Hòa Bình; dự án Khu nhà ở độc lập (Green Diamond) TP Hồ Chí Minh do đó nhu cầu vốn tự có của Công ty phải đạt 465.329.150.000 đồng, nhưng theo báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán thì vốn tự có của Công ty đến ngày 31/12/2024 là: 356.842.381.422 đồng.
- Tăng vốn để có nguồn chi trả các khoản nợ đến hạn, các khoản nợ nghĩa vụ thuế với cơ quan nhà nước không để nợ quá hạn.

II. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH

1. Sự cần thiết phát hành cổ phiếu tăng vốn năm 2025

1.1. Mục tiêu của việc phát hành cổ phiếu:

Để đảm bảo duy trì tốc độ tăng trưởng ổn định, hiệu quả trong lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh, mở rộng quy mô đầu tư các dự án. Công ty cổ phần cần huy động thêm vốn bằng việc phát hành thêm cổ phiếu nhằm thực hiện những mục tiêu sau:

- Đảm bảo cơ cấu tài chính đạt mức an toàn, giảm bớt rủi ro về tài chính do sự lệ thuộc quá nhiều vào nguồn vốn vay ngân hàng và tăng cường khả năng tự chủ về tài chính của công ty.
- Huy động vốn để đầu tư xây dựng Dự án Bất động sản nhằm mở rộng sản xuất kinh doanh, tối đa hóa lợi nhuận của Công ty

- Nâng cao hình ảnh của Công ty trước các đối tác, bạn hàng, tăng cường vị thế và năng lực cạnh tranh trong hoạt động kinh doanh.

1.2. Số cổ phiếu cần phát hành thêm:

1.2.1. Nhu cầu về vốn phục vụ đầu tư:

1.2.2. Yêu cầu cơ cấu vốn, Tài sản đến cuối năm 2024

- Tổng tài sản đến 31/12/2024 là: 1.190.854.327.621 đồng.
- Yêu cầu vốn chủ sở hữu phải đảm bảo chiếm từ 50% đến 55% giá trị tổng tài sản.
- Tổng vốn chủ sở hữu đến 31/12/2025 phải đạt khoảng 465 tỷ đồng, trong đó vốn điều lệ phải đạt tối thiểu 300 tỷ đồng.

1.2.3. Nhu cầu tăng vốn điều lệ

- Vốn điều lệ tính tại thời điểm 31/12/2024 là 200 tỷ đồng.
- Kế hoạch nhu cầu vốn để đầu tư kể từ năm 2025 là 465 tỷ đồng chưa kể phải trả các khoản nợ đến hạn và tiền nợ nghĩa vụ thuế với Nhà nước. Số vốn thiếu so với nhu cầu hơn 150 tỷ đồng. Vậy cần tăng vốn điều lệ để đáp ứng nhu cầu đầu tư Dự án kinh doanh Bất động sản

2. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:

Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán được sử dụng vào các dự án sau:

- Đầu tư dự án nhà ở độc lập GREEN DIAMOND tại phường Bình Trưng, thành phố. Hồ Chí Minh .
- Đầu tư dự án KĐT mới Sông Đà - Hòa Bình tại phường Thống Nhất, tỉnh Phú Thọ.

3. Phương án phát hành thêm

3.1 Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty CP ĐTXD và PTĐT Sông Đà – Mã cổ phiếu SDU

3.2 Loại chứng khoán chào bán: Cổ phiếu phổ thông.

3.3 Mệnh giá cổ phần: 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần.

3.4 Số lượng chứng khoán dự kiến chào bán: 10.000.000 (Mười triệu) cổ phần.

3.5 Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 100.000.000.000 (Một trăm tỷ) đồng.

3.6 Thời gian thực hiện dự kiến: Quý III/2025 đến quý III năm 2026. Thời điểm phát hành, thời điểm chốt danh sách cổ đông, đăng ký mua và nộp tiền được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị Công ty quyết định.

3.7 Đối tượng và phương thức chào bán:

Chào bán cho cổ đông hiện hữu:

- Số lượng chào bán: **10.000.000 (Mười triệu)** cổ phần.
- Đối tượng chào bán: các cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt để thực hiện chào bán thêm cổ phiếu
- Tỷ lệ thực hiện: 2:1 (nghĩa là mỗi cổ đông sở hữu 02 cổ phiếu sẽ được mua thêm 01 cổ phiếu mới).
- Số lượng cổ phần chào bán cho từng cổ đông sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.
- Giá chào bán: 15.000 đồng/cổ phần.
- Phương thức chào bán: theo phương thức thực hiện quyền.

4. Xử lý cổ phiếu lẻ (nếu có), cổ phiếu còn dư của đợt chào bán (nếu có):

Số lượng cổ phiếu còn dư sau đợt chào bán do Cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết, số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) do việc làm tròn xuống đến hàng đơn vị sẽ được ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định về phương án xử lý phân phối cho những cán bộ công nhân viên có nhu cầu với giá không thấp hơn mệnh giá chào bán ở trên. Đồng thời, HĐQT Công ty sẽ xin phép UBCK NN cho gia hạn thời gian chào bán nếu thấy cần thiết.

Trong trường hợp kết thúc thời gian gia hạn chào bán mà cổ phần chào bán vẫn không được phân phối hết thì số cổ phần còn lại được coi như chưa phát hành và tổng số cổ phần chào bán của đợt này sẽ được tính giảm theo số lượng tương ứng.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty căn cứ vào tình hình hoạt động thực tế của Công ty và tiến độ thực hiện Dự án để cân đối và giải ngân số tiền thu được từ đợt chào bán một cách hợp lý và hiệu quả, đảm bảo tối đa hóa lợi ích cho Công ty và các cổ đông.

5. Các hạn chế của đợt phát hành: Toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thêm của đợt phát hành không bị hạn chế chuyển nhượng.

6. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện:

- Quyết định, thông qua các vấn đề chi tiết để thực hiện các phương án phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt nêu trên và/ hoặc sửa đổi một (một số) nội dung của các phương án phát hành đảm bảo phù hợp quy định pháp luật và Điều lệ Công ty khi cần thiết để đảm bảo đợt phát hành được thành công;
- Lựa chọn thời điểm chào bán thích hợp để thực hiện chào bán cổ phiếu sau khi Ủy Ban Chứng Khoán Nhà nước cấp GCN đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;
- Quyết định, thông qua việc tiến hành các thủ tục sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty để ghi nhận phần vốn điều lệ mới tăng thêm từ kết quả chào bán thực tế và ban hành Điều lệ theo vốn điều lệ mới;
- Quyết định, thông qua việc thực hiện các công việc và thủ tục pháp lý cần thiết để thay đổi GCN đăng ký doanh nghiệp theo VDL mới sau khi kết thúc các đợt phát hành;
- Quyết định, thông qua việc thực hiện các công việc liên quan và phê duyệt Hồ sơ để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội theo đúng quy định của pháp luật;
- Trong quá trình thực hiện các nội dung nêu trên, HĐQT có quyền quyết định các nội dung trong phạm vi nhiệm vụ được giao; thực hiện các công việc cần thiết theo quy định để triển khai nhiệm vụ được giao và ủy quyền, phù hợp quy định của pháp luật.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, BKS
- Cổ đông

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Hoàng Văn Anh