



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 Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội  
Website: [www.dothisongda.com.vn](http://www.dothisongda.com.vn) Email: [songdadothi@gmail.com](mailto:songdadothi@gmail.com)

# TÀI LIỆU TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

## *Nội dung gồm:*

1. Báo cáo kết quả SXKD năm 2021&2022 và kế hoạch SXKD năm 2023;
2. Báo cáo quyết toán tài chính năm 2021, 2022 đã được kiểm toán;
3. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2021, 2022;
4. Báo cáo chi trả thù lao HĐQT/BKS năm 2021, 2022 và phương án chi trả năm 2023;
5. Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023;
6. Tờ trình sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty;
7. Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2022 và kế hoạch công tác năm 2023;
8. Báo cáo hoạt động của BKS năm 2022 và kế hoạch công tác năm 2023.

Tháng 6 năm 2023

DỰ THẢO

Hà Nội, ngày tháng 5 năm 2023

**BÁO CÁO THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2021 & 2022  
VÀ KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2023**

**PHẦN I  
THỰC HIỆN KẾ HOẠCH NĂM 2021 & 2022**

**I. TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN NĂM 2022:**

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

- Đã cấp GCN QSHNƠ cho 47 khách hàng đợt 01.

**2. Dự án 26 Liễu Giai Tower.**

- Hoàn thành thi công hoàn thiện toàn bộ tòa nhà và đang tiến hành bàn giao nhà cho khách hàng đưa vào sử dụng.
- Triển khai công tác kinh doanh khu văn phòng cho thuê theo kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

**3. Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh.**

- Đôn đốc Chủ đầu tư cấp 1 hoàn thành hạ tầng kỹ thuật còn lại: Via hè, đường, rãnh, cống thoát nước, phần điện hạ thế.
- Thực hiện bàn giao nhà 01 căn nhà cho khách hàng (tổng số 46/61 căn)

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

- Hoàn thành thỏa thuận đấu nối hạ tầng (điện, nước, hạ tầng...)
- Hoàn thành lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường.
- Hoàn thành kiểm đếm và công khai phương án đền bù cho các hộ dân thuộc dự án.
- Thực hiện chi trả đền bù GPMB giai đoạn 1.

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

- Đang thực hiện công tác chuẩn bị khoan 02 cọc nhồi thử D1200 và cọc ép 300x300 khu thấp tầng
- Đang thực hiện các công tác chuẩn bị thí nghiệm nén tĩnh các cọc khoan nhồi thử.
- Đang chuẩn bị các công tác làm mặt bằng, kho bãi phục vụ công tác thi công.
- Thực hiện thủ tục gia hạn chủ trương đầu tư, đăng ký dự án vào kế hoạch sử dụng đất của thành phố Thủ Đức năm 2022.

**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 thi công xây dựng công trình, đang thực hiện nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng.
- Giai đoạn II ( Khu 4ha)
  - Khu dịch vụ thương mại:
    - + Đã thi công xong phần thô khu thương mại, đang thi công các phần phụ trợ quanh khu thương mại.

## II. THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU NĂM 2021 & 2022

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2021	Thực hiện năm 2022
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
<b>I</b>	<b>HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ ĐẦU TƯ</b>			
1	Giá trị đầu tư	10 <sup>6</sup> đ	10.994	55.151
2	Kinh doanh nhà và hạ tầng	10 <sup>6</sup> đ	46.029	76.251
3	Hoạt động tài chính	10 <sup>6</sup> đ	34,08	1.840
<b>II</b>	<b>KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH</b>			
1	Doanh thu	10 <sup>6</sup> đ	46.029	76.251
2	Tổng chi phí	10 <sup>6</sup> đ	44.653	74.671
3	Nộp ngân sách	10 <sup>6</sup> đ	6.155,6	20.530,2
4	Lợi nhuận	10 <sup>6</sup> đ		
	Lợi nhuận trước thuế	10 <sup>6</sup> đ	4.727	5.809
	Lợi nhuận sau thuế	10 <sup>6</sup> đ	1.375	1.580
5	Tỷ suất lợi nhuận			
	Lợi nhuận cận biên ( LN trước thuế / Doanh thu)	%	10,27	7,62
	ROE- Lợi nhuận sau thuế/VĐL	%	0,69	0,79
	Lợi nhuận sau thuế/VCSH		0,39	0,45
	ROA - Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản BQ	%	0,12	0,13
6	Vốn chủ sở hữu	10 <sup>6</sup> đ	352.771	354.351
7	Vốn điều lệ	10 <sup>6</sup> đ	200.000	200.000
8	Tổng tài sản	10 <sup>6</sup> đ	1.187.583	1.194.869
<b>III</b>	<b>LAO ĐỘNG VÀ TIỀN LƯƠNG</b>			
1	Tổng số CBCNV bình quân sử dụng	Người	26	26
2	Thu nhập bình quân tháng 1 CBCNV	10 <sup>6</sup> đ	16,0	16,0

### **III. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỰC HIỆN KH SXKD NĂM 2022.**

#### **1. Tiến độ triển khai các dự án.**

- Dự án Khu nhà ở độc lập Green Diamond Tp Thủ Đức - thành phố Hồ Chí Minh còn chậm so với kế hoạch: do vướng quy định của Luật nhà ở, Luật quy hoạch nên Thành phố Thủ Đức và Sở QHKT thành phố HCM chưa có cơ sở phê duyệt 1/500 nên chưa hoàn thành được các thủ tục đầu tư theo quy định..
- Dự án Tòa nhà 26 Liễu Giai Tower đang tiến hành bàn giao và hoàn thiện phần hạ tầng dự án đưa vào sử dụng đúng cam kết với khách hàng.
- Dự án KĐT mới Sông Đà – Hòa Bình đang tiếp tục thực hiện các thủ tục đền bù GPMB, thẩm định TKCS chậm so với tiến độ hợp đồng.

#### **2. Tình hình thực hiện các chỉ tiêu tài chính năm 2022**

- Giá trị đầu tư đạt 55,151 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 76,251 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.

#### **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 bị ảnh hưởng do có tranh chấp về quyền quản lý khai thác tầng hầm và cấp điện cho 03 tầng siêu thị.
  - + 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 chưa thực hiện được do Công ty đang ưu tiên vốn để triển khai đầu tư dự án.

#### **7. Công tác quản lý lao động, tiền lương**

- Công tác sắp xếp tổ chức bộ máy hợp lý, gọn nhẹ, đáp ứng yêu cầu công việc.
- Các CĐCS với người LĐ thực hiện đúng các quy định của pháp luật và Công ty.

## PHẦN II

### KẾ HOẠCH SXKD NĂM 2023

#### I. MỤC TIÊU TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN NĂM 2023

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

- Tiếp tục triển khai công tác kinh doanh phần còn lại và thi công hoàn thiện khi có khách hàng thuê.
- Hoàn thành hiện công tác cấp GCN QSHNO cho khách hàng.

##### 2. Dự án Tòa nhà 26 Liễu Giai Tower.

- Hoàn thành nghiệm thu các hạng mục tiến tới nghiệm thu tổng thể công trình.
- Tiếp tục triển khai công tác kinh doanh văn phòng cho thuê, khu căn hộ còn lại khi đủ điều kiện.

##### 3. Dự án Khu đô thị Nam An Khánh.

- Đôn đốc Chủ đầu tư cấp 1 hoàn thành hạ tầng kỹ thuật còn lại: Vĩa hè, đường, 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 giai đoạn 2, hoàn thành thủ tục giao đất giai đoạn 1.
- Phê duyệt dự án đầu tư và TKCS, phê duyệt thiết kế BVTC.
- Xin cấp phép xây dựng.

##### 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.
- Xin chấp thuận đầu tư.
- Đánh giá tác động môi trường của dự án (sau khi phê duyệt QH 1/500).
- Các thủ tục xin giao đất, chuyển mục đích sử dụng đất.
- Thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật.
- Xin phép xây dựng.
- Thi công xây dựng.

##### 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 2023
<b>I</b>	<b>HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ ĐẦU TƯ</b>		
1	Giá trị đầu tư	10 <sup>6</sup> đ	151.819
2	Kinh doanh nhà và hạ tầng	10 <sup>6</sup> đ	91.231
3	Hoạt động tài chính	10 <sup>6</sup> đ	1.000
<b>II</b>	<b>KẾ HOẠCH TÀI CHÍNH</b>		
1	Doanh thu	10 <sup>6</sup> đ	82.937
2	Tổng chi phí	10 <sup>6</sup> đ	82.358
3	Nộp ngân sách	10 <sup>6</sup> đ	8.926
4	Lợi nhuận	10 <sup>6</sup> đ	
	Lợi nhuận trước thuế	10 <sup>6</sup> đ	5.000
	Lợi nhuận sau thuế	10 <sup>6</sup> đ	1.500
5	Tỷ suất lợi nhuận		
	Lợi nhuận cận biên ( Lợi nhuận trước thuế / Doanh thu)	%	6,03
	ROE- Lợi nhuận sau thuế/VĐL	%	0,75
	Lợi nhuận sau thuế/VCSH		0,42
	ROA - Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản BQ	%	0,13
6	Vốn chủ sở hữu	10 <sup>6</sup> đ	354.351
7	Vốn điều lệ	10 <sup>6</sup> đ	200.000
8	Tổng tài sản	10 <sup>6</sup> đ	1.194.869
<b>III</b>	<b>LAO ĐỘNG VÀ TIỀN LƯƠNG</b>		
1	Tổng số CBCNV bình quân sử dụng	Người	26
2	Thu nhập bình quân tháng 1 CBCNV	10 <sup>6</sup> đ	16,0

## III. CÁC GIẢI PHÁP THỰC HIỆN KẾ HOẠCH SXKD VÀ ĐẦU TƯ NĂM 2023:

### 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 2022 và kế hoạch SXKD đầu tư năm 2023 của Công ty CP ĐTXD và PT Đô thị Sông Đà.

**Nơi nhận:**

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



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Trịnh Xuân Thủy*

Hà Nội, ngày tháng 5 năm 2023

**BÁO CÁO ĐỀ XUẤT THÔNG QUA BCTC NĂM 2021 VÀ NĂM 2022  
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 2023 xem xét thông qua một số nội dung sau:

**I. Báo cáo tài chính năm 2021, 2022 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 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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. Các số liệu tài chính chủ yếu năm 2021 & 2022:

**3.1 Các số liệu tài chính chủ yếu năm 2021:**

- Tổng tài sản	<b>1.187.582.781.048 đ</b>
<i>Trong đó:</i>	
+ Tài sản ngắn hạn	937.014.095.386 đ
+ Tài sản dài hạn	250.568.685.662 đ
- Tổng nguồn vốn	<b>1.187.582.781.048 đ</b>
<i>Trong đó:</i>	
+ Nợ phải trả	834.811.594.036 đ
+ Vốn chủ sở hữu	352.771.187.012 đ
Vốn điều lệ thực góp	200.000.000.000 đ
- Tổng doanh thu	<b>46.028.543.128 đ</b>
- Tổng lợi nhuận trước thuế	4.727.349.940 đ



- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 1.375.173.932 đ

( Có báo cáo kiểm toán chi tiết kèm theo )

### 3.2 Các số liệu tài chính chủ yếu năm 2022:

- Tổng tài sản 1.194.868.770.487 đ

Trong đó:

+ Tài sản ngắn hạn 962.965.960.746 đ

+ Tài sản dài hạn 231.902.809.741 đ

- Tổng nguồn vốn 1.194.868.770.487 đ

Trong đó:

+ Nợ phải trả 840.517.777.766 đ

+ Vốn chủ sở hữu 354.350.992.721 đ

Vốn điều lệ thực góp 200.000.000.000 đ

- Tổng doanh thu 76.250.985.145 đ

- Tổng lợi nhuận trước thuế 5.808.506.305 đ

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 1.579.805.709 đ

( Có báo cáo kiểm toán chi tiết kèm theo )

## II. Phương án phân chia lợi nhuận năm 2021 & 2022:

1. Lợi nhuận thực hiện năm 2021+2022 10.535.856.245 đ

2. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành 7.580.876.604 đ

3. Lợi nhuận năm 2021+2022 sau thuế TNDN 2.954.979.641 đ

4. Lợi nhuận để lại 2.954.979.641 đ

Đối với lợi nhuận sau thuế năm 2021& 2022 còn lại thấp, đề nghị Đại hội đồng cổ đông năm 2023 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 ĐHCĐ thông qua từ những năm trước.

## III. Phương án trả lương, thù lao HĐQT và Ban kiểm soát năm 2023:

1. Quyết toán thù lao trả cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát Năm 2021: 192.000.000 đồng - Không vượt quá mức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 đã thông qua.

Năm 2022: 192.000.000 đồng - Không vượt quá mức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 đã thông qua.

2. Phương án trả lương, thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2023:

- 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 2022& 2023:**

Năm 2022 do tình hình dịch bệnh covid-19 diễn biến phức tạp, Công ty đã 02 lần chốt danh sách cổ đông để tổ chức họp ĐHĐCĐ nhưng không thực hiện được. Theo quy định báo cáo tài chính hàng năm phải được kiểm toán, vì thế HĐQT Công ty đã thống nhất lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022, nay Công ty xin báo cáo trước ĐHĐCĐ được biết.

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 2023 của Công ty.

**V. Ủy quyền cho HĐQT phê duyệt dự án đầu tư, HĐ tín dụng tài trợ vốn, HĐ thi công xây lắp và các hợp đồng khác** để thực hiện các dự án đầu tư ghi trong kế hoạch SXKD và đã được ĐHĐCĐ thông qua nếu có giá trị lớn hơn hoặc bằng 35% giá trị tổng tài sản ghi trên báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất.

*Nơi nhận:*  
 - ĐHĐCĐ (b/c);  
 - Lưu HĐQT.



**Hoàng Văn Anh**



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021**

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>937.014.095.386</b>	<b>1.064.474.666.178</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>24.176.557.574</b>	<b>61.953.233.812</b>
1. Tiền	111	V.1	24.176.557.574	61.953.233.812
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>236.000</b>	<b>106.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	658.855	658.855
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(422.855)	(552.855)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>413.325.453.926</b>	<b>380.801.986.944</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	21.325.048.133	13.848.464.136
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	99.444.251.196	77.545.468.971
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	300.546.001.462	297.236.722.225
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(7.989.846.865)	(7.828.668.388)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>482.634.206.642</b>	<b>604.415.965.920</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	482.634.206.642	604.415.965.920
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>16.877.641.244</b>	<b>17.303.373.502</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	37.472.015	68.475.000
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		16.840.169.229	17.234.898.502
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 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>250.568.685.662</b>	<b>123.943.680.104</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>460.000.000</b>	<b>460.000.000</b>
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	460.000.000	460.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>846.733.312</b>	<b>1.164.258.316</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	846.733.312	1.164.258.316
<i>Nguyên giá</i>	222		9.518.229.085	9.518.229.085
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(8.671.495.773)	(8.353.970.769)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	V.10	<b>187.178.058.630</b>	<b>62.905.074.925</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		217.134.585.553	85.622.337.188
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(29.956.526.923)	(22.717.262.263)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>10.754.565.456</b>	<b>10.748.198.576</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.11	10.754.565.456	10.748.198.576
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2b	<b>27.823.851.114</b>	<b>24.358.235.270</b>
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		(29.329.815.886)	(32.795.431.730)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>23.505.477.150</b>	<b>24.307.913.017</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	23.177.908.627	23.980.344.494
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.12	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		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.187.582.781.048</b>	<b>1.188.418.346.282</b>

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>834.811.594.036</b>	<b>837.022.333.202</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>812.609.478.862</b>	<b>802.351.173.698</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	15.467.154.700	15.764.625.474
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	300.424.696.267	292.051.769.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	32.840.518.460	26.327.992.190
4. Phải trả người lao động	314		1.406.244.289	1.547.082.274
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	28.090.452.015	29.004.843.606
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	244.896.905.358	205.174.867.152
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	186.657.456.580	229.616.742.809
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	2.826.051.193	2.863.251.193
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>22.202.115.174</b>	<b>34.671.159.504</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	6.372.274.670	6.099.324.710
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	15.829.840.504	28.571.834.794
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		-	-

CHỈ CỐ ĐỀ ÁN TÀI CHÍNH



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>352.771.187.012</b>	<b>351.396.013.080</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>352.771.187.012</b>	<b>351.396.013.080</b>
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		25.317.601.912	23.942.427.980
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		23.942.427.980	23.942.427.980
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.375.173.932	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.187.582.781.048</b>	<b>1.188.418.346.282</b>

Người lập biểu

Nguyễn Ngọc Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Đình Bình

Lập, ngày 25 tháng 03 năm 2022

Phó Tổng Giám đốc

SÔNG ĐÀ  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
SÔNG ĐÀ  
ĐỒNG ĐÀ - TP. HÀ NỘI

Trịnh Xuân Thụy

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

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	46.028.543.128	83.728.815.967
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		46.028.543.128	83.728.815.967
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	16.353.879.921	43.338.800.734
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		29.674.663.207	40.390.015.233
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	34.078.502	124.118.165
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	12.064.061.305	19.958.606.095
Trong đó: chi phí lãi vay	23		15.394.807.149	19.469.081.443
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	706.993.307	5.625.076.976
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	6.544.190.010	6.675.775.807
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.393.497.087	8.254.674.520
11. Thu nhập khác	31		1.060.100.000	103.515.429
12. Chi phí khác	32	VI.7	6.726.247.147	3.778.790.848
13. Lợi nhuận khác	40		(5.666.147.147)	(3.675.275.419)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.727.349.940	4.579.399.101
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	3.352.176.008	4.117.907.045
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>1.375.173.932</u>	<u>461.492.056</u>

Người lập biểu

Nguyễn Ngọc Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Đình Bình

Lập, ngày 25 tháng 03 năm 2022

Phó Tổng Giám đốc



Trịnh Xuân Thụy

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	4.727.349.940	4.579.399.101
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02 V.9,10	7.556.789.664	3.173.048.052
- Các khoản dự phòng	03 V.2,6	(3.304.567.367)	(67.445.005)
- 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	-	-
- Chi phí lãi vay	06 VI.4	15.394.807.149	19.469.081.443
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	24.374.379.386	27.154.083.591
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(32.289.916.186)	(40.848.509.729)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(9.736.855.967)	(11.599.551.013)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	56.391.514.066	(11.452.368.407)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	833.438.852	(4.716.348.366)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2.924.095.182)	(10.283.027.455)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.15	(6.252.006.129)	(3.060.900.473)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17 V.19	(37.200.000)	(73.500.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>30.359.258.840</b>	<b>(54.880.121.852)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
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	-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước	
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-		-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-		-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	3.000.000.000	133.445.417.463	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(71.135.935.078)	(29.160.374.588)	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-		-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-		-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(68.135.935.078)</i>	<i>104.285.042.875</i>	
<i>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</i>	<i>50</i>		<i>(37.776.676.238)</i>	<i>49.404.921.023</i>	
<i>Tiền và tương đương tiền đầu năm</i>	<i>60</i>	<i>V.1</i>	<i>61.953.233.812</i>	<i>12.548.312.789</i>	
<i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	<i>61</i>		<i>-</i>	<i>-</i>	
<i>Tiền và tương đương tiền cuối năm</i>	<i>70</i>	<i>V.1</i>	<i>24.176.557.574</i>	<i>61.953.233.812</i>	

Người lập biểu

Nguyễn Ngọc Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Đình Bình

Lập, ngày 25 tháng 03 năm 2022

Phó Tổng Giám đốc



Trịnh Xuân Thụy



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>962.965.960.746</b>	<b>937.014.095.386</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>9.724.818.914</b>	<b>24.176.557.574</b>
1. Tiền	111	V.1	9.724.818.914	24.176.557.574
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>138.000</b>	<b>236.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	658.855	658.855
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(520.855)	(422.855)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>394.502.525.531</b>	<b>413.325.453.926</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	10.845.500.357	21.325.048.133
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	81.397.376.728	99.444.251.196
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	310.249.495.311	300.546.001.462
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(7.989.846.865)	(7.989.846.865)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>540.952.929.212</b>	<b>482.634.206.642</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	540.952.929.212	482.634.206.642
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>17.785.549.089</b>	<b>16.877.641.244</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	37.472.015	37.472.015
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		17.748.077.074	16.840.169.229
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 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>231.902.809.741</b>	<b>250.568.685.662</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>10.000.000</b>	<b>460.000.000</b>
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	460.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>529.208.308</b>	<b>846.733.312</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	529.208.308	846.733.312
<i>Nguyên giá</i>	222		9.518.229.085	9.518.229.085
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(8.989.020.777)	(8.671.495.773)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>179.938.793.970</b>	<b>187.178.058.630</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		217.134.585.553	217.134.585.553
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(37.195.791.583)	(29.956.526.923)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>2.240.366.144</b>	<b>10.754.565.456</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.11	2.240.366.144	10.754.565.456
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2b</b>	<b>28.384.325.333</b>	<b>27.823.851.114</b>
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		(28.769.341.667)	(29.329.815.886)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>20.800.115.986</b>	<b>23.505.477.150</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	20.472.547.463	23.177.908.627
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.12	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		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.194.868.770.487</b>	<b>1.187.582.781.048</b>

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>840.517.777.766</b>	<b>834.811.594.036</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>789.829.444.977</b>	<b>812.609.478.862</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	24.275.470.481	15.467.154.700
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	272.732.748.042	300.424.696.267
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	22.641.407.065	32.840.518.460
4. Phải trả người lao động	314		2.144.986.717	1.406.244.289
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	26.594.297.874	28.090.452.015
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	241.371.620.996	244.896.905.358
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	197.278.462.609	186.657.456.580
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	2.790.451.193	2.826.051.193
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>50.688.332.789</b>	<b>22.202.115.174</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	6.643.600.670	6.372.274.670
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	44.044.732.119	15.829.840.504
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>354.350.992.721</b>	<b>352.771.187.012</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>354.350.992.721</b>	<b>352.771.187.012</b>
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		26.897.407.621	25.317.601.912
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		25.317.601.912	25.317.601.912
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.579.805.709	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.194.868.770.487</b>	<b>1.187.582.781.048</b>

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền



Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc

Trịnh Xuân Thụy

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

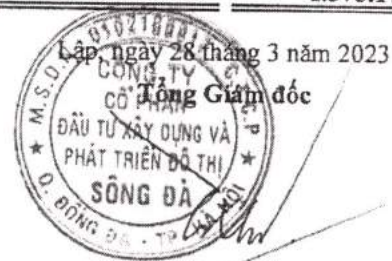
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	76.250.985.145	46.028.543.128
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		76.250.985.145	46.028.543.128
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	38.576.355.915	16.353.879.921
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		37.674.629.230	29.674.663.207
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.839.903.370	34.078.502
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	15.246.152.501	12.064.061.305
Trong đó: chi phí lãi vay	23		15.686.323.241	15.394.807.149
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.548.918.221	706.993.307
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	11.523.700.148	6.544.190.010
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.195.761.730	10.393.497.087
11. Thu nhập khác	31		-	1.060.100.000
12. Chi phí khác	32	VI.7	4.387.255.425	6.726.247.147
13. Lợi nhuận khác	40		(4.387.255.425)	(5.666.147.147)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.808.506.305	4.727.349.940
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	4.228.700.596	3.352.176.008
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>1.579.805.709</u>	<u>1.375.173.932</u>

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

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 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		5.808.506.305	4.727.349.940
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10	7.556.789.664	7.556.789.664
- Các khoản dự phòng	03	V.2	(560.376.219)	(3.304.567.367)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	-
- Chi phí lãi vay	06	V1.4	15.686.323.241	15.394.807.149
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		28.491.242.991	24.374.379.386
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		14.136.319.954	(32.289.916.186)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(49.804.523.258)	(9.736.855.967)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(29.924.898.931)	56.391.514.066
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.705.361.164	833.438.852
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.724.046.338)	(2.924.095.182)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(3.259.013.822)	(6.252.006.129)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(35.600.000)	(37.200.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(40.415.158.240)</b>	<b>30.359.258.840</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
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		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33 V.18	55.872.010.488	3.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 V.18	(29.908.590.908)	(71.135.935.078)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40	<u>25.963.419.580</u>	<u>(68.135.935.078)</u>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	50	<b>(14.451.738.660)</b>	<b>(37.776.676.238)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60 V.1	<b>24.176.557.574</b>	<b>61.953.233.812</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	70 V.1	<u><b>9.724.818.914</b></u>	<u><b>24.176.557.574</b></u>

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền



Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2023

Tổng Giám đốc

Trịnh Xuân Thụy



**BÁO CÁO**  
**HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT CÔNG TY CP ĐTXD & PTĐT SÔNG ĐÀ**  
**Trình Đại hội đồng cổ đông năm 2023**

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 2023 về công tác quản trị năm 2022 như sau:

**I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2022**

**1. Tổng quan**

Kinh tế – xã hội nước ta năm 2022 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới đang phải đối mặt với những thách thức lớn, biến động nhanh, khó lường và tính bất ổn cao; lạm phát đã tăng lên mức cao nhất trong nhiều thập kỷ buộc các quốc gia phải thắt chặt chính sách tiền tệ. Cạnh tranh chiến lược, địa chính trị giữa các nước lớn, xung đột quân sự giữa Nga và U-crai-na; thiên tai, dịch bệnh, biến đổi khí hậu, mưa bão, hạn hán... đã làm gia tăng rủi ro đến thị trường tài chính, tiền tệ, an ninh năng lượng, an ninh lương thực toàn cầu.

Trong nước, với quyết tâm phục hồi và phát triển kinh tế, tạo đà hoàn thành các mục tiêu kinh tế – xã hội năm 2022 và giai đoạn 2021-2025 mà Nghị quyết Đại hội XIII đề ra, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương theo dõi sát sao tình hình, sự thay đổi chính sách của các nước để kịp thời ban hành các chính sách tiền tệ, tài khóa và các giải pháp vĩ mô phù hợp. Nhờ đó, nền kinh tế nước ta phục hồi mạnh mẽ, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, các cân đối lớn được đảm bảo. Môi trường đầu tư kinh doanh cải thiện góp phần tích cực cho phục hồi và phát triển kinh tế – xã hội, tạo được sự tin tưởng, ủng hộ của Nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp. Ước tính GDP năm 2022 tăng 8,02%; trong mức tăng của tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,78%, đóng góp 38,24%. Ngành xây dựng tiếp tục là ngành đón nhận được những dòng vốn đầu tư của toàn xã hội để duy trì đà tăng trưởng kinh tế, tạo nhiều công ăn việc làm trong bối cảnh dịch Covid - 19 đã được kiểm soát tốt tại Việt Nam.



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 thi công hoàn thiện dự án Tòa nhà 26 Liễu Giai;
- Phối hợp đơn vị hợp tác kinh doanh chỉ đạo công tác đầu tư xây dựng, kinh doanh 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.

Tuy nhiên, các chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của Công ty trong năm 2022 vẫn không đạt được như mục tiêu đề ra do cả nguyên nhân khách quan và chủ quan.

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

## **2. Những kết quả đạt được năm 2022**

- Giá trị đầu tư là: 55,151 tỷ đồng
- Kinh doanh nhà và hạ tầng là: 76,251 tỷ đồng
- Tổng doanh thu là: 76,251 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế là: 5,809 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, Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. Căn cứ vào tình hình thực tế của Công ty, HĐQT chưa thành lập các tiểu ban. Hoạt động của HĐQT được phân công cụ thể cho các thành viên chịu trách nhiệm ở từng lĩnh vực cụ thể để thẩm tra các nội dung thuộc thẩm quyền của HĐQT để HĐQT ra quyết định, đồng thời giám sát, chỉ đạo, đôn đốc Ban điều hành Công ty triển khai thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT.

### **2. Hoạt động của HĐQT**

Trong năm 2022, 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 2022, HĐQT đã thống nhất các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh của năm. Kết quả kinh doanh năm 2022 phản ánh sự nỗ lực của toàn thể CBCNV Công ty trong tình hình kinh tế hiện nay.

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

Ngoài những dự án nêu trên, HĐQT tiếp tục chỉ đạo đẩy mạnh thực hiện thủ tục đầu tư các dự án: KĐT mới Sông Đà – Hòa Bình, Khu nhà ở độc lập 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 bất động sản khi các nhà đầu tư nước ngoài quan tâm đến môi trường đầu tư của Việt Nam trong thời gian tới.

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

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

- Tham dự và có ý kiến chỉ đạo trong các cuộc họp quan trọng của Ban Tổng giám đốc về việc triển khai các nghị quyết, quyết định của HĐQT, hoặc về các vấn đề để 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 2022, 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 16 nghị quyết năm 2022:**

- Nghị quyết về công tác cán bộ: 01 Nghị quyết.
- Nghị quyết liên quan đến vay vốn, thế chấp, bảo lãnh: 02 Nghị quyết.
- Nghị quyết liên quan đến cho thuê và giảm giá tiền thuê: 03 Nghị quyết.
- Nghị quyết gia hạn thời gian tổ chức ĐHCĐ thường niên: 01 Nghị quyết.
- Nghị quyết lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2021: 01 Nghị quyết.
- Nghị quyết khác liên quan đến điều hành SXKD của Công ty: 08 Nghị quyết.

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

### **IV. CÁC KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT NĂM 2023**

Năm 2023 dự báo kinh tế toàn cầu sẽ diễn biến khó lường trước dịch bệnh Covid - 19, rủi ro lạm phát gia tăng, chiến dịch quân sự của Nga ở U-crai-na có ảnh hưởng sâu rộng trên toàn cầu trong nhiều lĩnh vực sẽ là những nguy cơ luôn tiềm ẩn làm chậm phục hồi kinh tế, suy giảm tăng trưởng; ở trong nước đang thực hiện chính sách thắt chặt tiền tệ đối với thị trường BĐS. Vì vậy, Công ty cần có phương án kinh doanh linh hoạt để tận dụng tối đa các cơ hội, đưa hàng ra kinh doanh đúng thời điểm. Trong bối cảnh đó, HĐQT xác định phương hướng hoạt động trong năm 2023 như sau:

1. Triển khai đầu tư xây dựng KĐT mới Sông Đà - Hòa Bình
2. Triển khai đầu tư xây dựng Khu nhà ở độc lập Greendiamond tại thành phố Thủ Đức (quận 2 cũ) thuộc thành phố Hồ Chí Minh
3. 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.
4. Triển khai kinh doanh các sản phẩm đã hoàn thành; triển khai công tác quản lý vận hành tại các Tòa nhà.
5. 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 2022 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 2022, bước sang năm 2023 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 2022 và kế hoạch công tác của HĐQT trong năm 2023, 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 5 năm 2023

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

*Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty.*

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà đã được ĐHĐCĐ nhất trí thông qua ngày 18/4/2019;

Thực hiện quy định của Luật doanh nghiệp mới, để đảm bảo Điều lệ của Công ty tuân thủ quy định của pháp luật và phù hợp với tình hình thực tế áp dụng tại Công ty. Nay Hội đồng quản trị Công ty kính trình ĐHĐCĐ năm 2023 sửa đổi, bổ sung một số Điều trong bản Điều lệ Công ty hiện hành như sau:

**1. Sửa đổi điểm b, đ khoản 1 Điều 1 hiện hành:**

“ 1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- b. "Luật Doanh nghiệp" có nghĩa là Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- đ. "Người có liên quan" là cá nhân hoặc tổ chức được quy định tại Khoản 23 Điều 4 Luật Doanh nghiệp;

✓ *Nay đề nghị sửa đổi như sau:*

“ 1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- b. "Luật Doanh nghiệp" có nghĩa là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- đ. "Người có liên quan" là cá nhân hoặc tổ chức được quy định tại Khoản 23 Điều 4 Luật Doanh nghiệp;

**2. Sửa đổi khoản 3 Điều 2 hiện hành:**

“3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:

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

✓ *Nay đề nghị sửa đổi như sau:*

“3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:

- Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội, trường hợp có sự thay đổi địa chỉ hiện tại thì địa chỉ mới sẽ tự động cập nhật,

đính chính lại theo địa chỉ ghi trong giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đã được đăng ký thay đổi theo đúng quy định của pháp luật.”

### **3. Sửa đổi khoản 3 Điều 11 hiện hành:**

“ 3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông **nắm giữ 10%** tổng số cổ phần phổ thông trong thời hạn liên tục từ sáu (06) tháng trở lên có các quyền sau:”

✓ *Nay đề nghị sửa đổi như sau:*

“ 3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu **từ 5%** tổng số cổ phần phổ thông trở lên có các quyền sau:”

### **4. Sửa đổi điểm b khoản 3 Điều 11 hiện hành:**

“ b. Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại **Điều 114 và Điều 136** Luật Doanh nghiệp;”

✓ *Nay đề nghị sửa đổi như sau:*

“ b. Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại **Điều 115 và Điều 140** Luật Doanh nghiệp;”

### **5. Sửa đổi điểm e khoản 3 Điều 13 hiện hành:**

“ e. Ban kiểm soát yêu cầu triệu tập cuộc họp nếu Ban kiểm soát có lý do tin tưởng rằng các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cán bộ quản lý cấp cao vi phạm nghiêm trọng các trách nhiệm của họ theo **Điều 160** Luật Doanh nghiệp hoặc Hội đồng quản trị hành động hoặc có ý định hành động ngoài phạm vi quyền hạn của mình;”

✓ *Nay đề nghị sửa đổi như sau:*

“ e. Ban kiểm soát yêu cầu triệu tập cuộc họp nếu Ban kiểm soát có lý do tin tưởng rằng các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cán bộ quản lý cấp cao vi phạm nghiêm trọng các trách nhiệm của họ theo **Điều 165** Luật Doanh nghiệp hoặc Hội đồng quản trị hành động hoặc có ý định hành động ngoài phạm vi quyền hạn của mình;”

### **6. Sửa đổi điểm c khoản 4 Điều 13 hiện hành:**

“c. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 13 thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, cổ đông, nhóm cổ đông có yêu cầu quy định tại Điểm d Khoản 3 này có quyền thay thế Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định Khoản 6,7 Điều 136 Luật Doanh nghiệp...”

✓ *Nay đề nghị sửa đổi như sau:*

“c. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điểm b Khoản 4 Điều 13 thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, cổ đông, nhóm cổ đông có yêu cầu quy định tại Điểm d Khoản 3 này có quyền đại diện công ty triệu tập họp theo quy định của Luật Doanh nghiệp...”

## 7. Sửa đổi điểm q khoản 4 Điều 14 hiện hành:

“ q. Công ty hoặc các chi nhánh của Công ty ký kết hợp đồng với những người được quy định tại **Khoản 1 Điều 162** Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 20% tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất được kiểm toán;”

✓ *Nay đề nghị sửa đổi như sau:*

“q. Công ty hoặc các chi nhánh của Công ty ký kết hợp đồng với những người được quy định tại **Khoản 1 Điều 167** Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 20% tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất được kiểm toán; ”

## 8. Sửa đổi khoản 2, 3, 4, 5 Điều 17 hiện hành:

“2. Người triệu tập Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện những nhiệm vụ sau đây:

a. Chuẩn bị danh sách các cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại đại hội. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá **05 ngày** trước ngày gửi giấy mời họp Đại hội đồng cổ đông...”

“ 3. Thông báo họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông đồng thời công bố trên phương tiện thông tin của Sở giao dịch chứng khoán (đối với các công ty niêm yết hoặc đăng ký giao dịch), trên trang thông tin điện tử (website) của công ty. Thông báo mời họp phải được gửi đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất **10 ngày** trước ngày họp Đại hội đồng cổ đông...”

“ 4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông được đề cập tại Khoản 3 Điều 11 Điều lệ này có quyền **đề xuất** các vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Đề xuất phải được làm bằng văn bản và phải được gửi cho Công ty ít nhất ba (03) ngày làm việc trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông. Đề xuất phải bao gồm họ và tên cổ đông, số lượng và loại cổ phần người đó nắm giữ, và nội dung đề nghị đưa vào chương trình họp.”

“ 5. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền từ chối những đề xuất liên quan đến Khoản 4 Điều 17 trong các trường hợp sau:

a. Đề xuất được gửi đến không đúng thời hạn hoặc không đủ, không đúng nội dung;

b. Vào thời điểm đề xuất, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không có đủ ít nhất 5% cổ phần phổ thông trong thời gian liên tục ít nhất sáu (06) tháng theo quy định tại Khoản 3 Điều 11 Điều lệ này;

c. Vấn đề đề xuất không thuộc phạm vi thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông bàn bạc và thông qua;

d. Các trường hợp khác.”

✓ *Nay đề nghị sửa đổi như sau:*

“2. Người triệu tập Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện những nhiệm vụ sau đây:



a. Chuẩn bị danh sách các cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại đại hội. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá **10 ngày** trước ngày gửi giấy mời họp Đại hội đồng cổ đông...”

“ 3. Thông báo họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông đồng thời công bố trên phương tiện thông tin của Sở giao dịch chứng khoán (đối với các công ty niêm yết hoặc đăng ký giao dịch), trên trang thông tin điện tử (website) của công ty. Thông báo mời họp phải được gửi đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất **21 ngày** trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông...”

“4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông được đề cập tại Khoản 3 Điều 11 Điều lệ này có quyền **kiến nghị** vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi cho Công ty chậm nhất là ba (03) ngày làm việc trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp.”

“5. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền từ chối những kiến nghị liên quan đến Khoản 4 Điều 17 trong các trường hợp sau:

- a. Kiến nghị được gửi đến không đúng quy định tại khoản 4 Điều này;
- b. Vấn đề kiến nghị không thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
- c. Các trường hợp khác.”

#### **9. Sửa đổi khoản 1 Điều 23 hiện hành:**

“1. Trình tự và thủ tục triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông không thực hiện đúng theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty trừ trường hợp quy định tại **khoản 2 Điều 148** của Luật Doanh nghiệp.”

✓ *Nay đề nghị sửa đổi như sau:*

“1. Trình tự và thủ tục triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông không thực hiện đúng theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty trừ trường hợp quy định tại **khoản 2 Điều 152** của Luật Doanh nghiệp.”

#### **10. Sửa đổi điểm c khoản 4 Điều 25 hiện hành:**

“ c. Trong phạm vi quy định tại **Khoản 2 Điều 149** Luật Doanh nghiệp và trừ trường hợp quy định tại **Khoản 3 Điều 162** Luật Doanh nghiệp phải do Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn, Hội đồng quản trị tùy từng thời điểm quyết định việc thực hiện, sửa đổi và huỷ bỏ các hợp đồng lớn của Công ty (bao gồm các hợp đồng mua, bán, sáp nhập, thuê công ty và liên doanh);”

✓ *Nay đề nghị sửa đổi như sau:*

“ c. Trong phạm vi quy định tại **Khoản 2 Điều 153** Luật Doanh nghiệp và trừ trường hợp quy định tại **Khoản 3 Điều 167** Luật Doanh nghiệp phải do Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn, Hội đồng quản trị tùy từng thời điểm quyết định việc thực hiện, sửa

đổi và huỷ bỏ các hợp đồng lớn của Công ty (bao gồm các hợp đồng mua, bán, sáp nhập, thuê tóm công ty và liên doanh);”

**11. Sửa đổi khoản 1 Điều 33 hiện hành:**

“1. Công ty phải có Ban kiểm soát và Ban kiểm soát có quyền hạn và trách nhiệm theo quy định tại **Điều 165** Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này, chủ yếu là những quyền hạn và trách nhiệm sau đây:”

✓ *Nay đề nghị sửa đổi như sau:*

“1. Công ty phải có Ban kiểm soát và Ban kiểm soát có quyền hạn và trách nhiệm theo quy định tại **Điều 170** Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này, chủ yếu là những quyền hạn và trách nhiệm sau đây:”

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

*Nơi nhận:*  
- ĐHCĐ (b/c);  
- Lưu HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Hoàng Văn Anh**



Hà Nội, ngày tháng 5 năm 2023

## **BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2022**

**Kính trình** : Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023

**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 2022.
- Căn cứ báo cáo tài chính năm 2022 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 2023 những nội dung sau:

### **A. Hoạt động của Ban kiểm soát và kết quả kiểm tra năm 2022:**

#### ***I. Hoạt động của Ban kiểm soát:***

1. Năm 2022 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 2022 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 trình.

5. Trong năm 2022, 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 2022; Kiểm tra tình hình thực hiện kế hoạch SXKD năm 2022; Báo cáo tài chính kết thúc năm 2022, 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 2022, HĐQT đã tiến hành xin ý kiến theo tờ trình của Ban Tổng Giám đốc, ban hành 01 Nghị quyết về công tác cán bộ; 02 Nghị quyết liên quan đến vay vốn, thế chấp, bảo lãnh; 03 Nghị quyết về việc cho thuê và giảm giá thuê; 01 Nghị quyết về việc gia hạn thời gian tổ chức ĐHĐCĐ thường niên; 01 Nghị quyết lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2022; 08 Nghị quyết khác liên quan đến điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty với sự thống nhất cao là 5/5 thành viên.

3. Về thực hiện kế hoạch SXKD, đầu tư trong năm 2022:

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

- Đã cấp Giấy chứng nhận cho 47 khách hàng đợt 01

### 3.2/ Dự án Liễu Giai Tower

- Hoàn thành thi công hoàn thiện toàn bộ tòa nhà và đang tiến hành bàn giao nhà cho khách hàng đưa vào sử dụng.

- Triển khai công tác kinh doanh khu văn phòng cho thuê theo kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

### 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: Vĩa hè, đường, rãnh, cống thoát nước, phân điện hạ thế.
- Thực hiện bàn giao nhà 01 căn nhà cho khách hàng (tổng số 46/61 căn)

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

- Hoàn thành thỏa thuận đấu nối hạ tầng (điện, nước, hạ tầng...)
- Hoàn thành lập, thẩm định và phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường.
- Hoàn thành kiểm đếm và công khai phương án đền bù cho các hộ dân thuộc dự án.
- Thực hiện chi trả đền bù GPMB giai đoạn 1.

### 3.5/ Dự án Khu nhà ở độc lập Green Diamond Quận 2 - thành phố Thủ Đức - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đang thực hiện công tác chuẩn bị khoan 02 cọc nhồi thử D1200 và cọc ép 300x300 khu thấp tầng
- Đang thực hiện các công tác chuẩn bị thí nghiệm nén tĩnh các cọc khoan nhồi thử.
- Đang chuẩn bị các công tác làm mặt bằng, kho bãi phục vụ công tác thi công.

Thực hiện thủ tục gia hạn chủ trương đầu tư, đăng ký dự án vào kế hoạch sử dụng đất của thành phố Thủ Đức năm 2022.

### 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 thi công xây dựng công trình, đang thực hiện nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng

#### Giai đoạn II ( Khu 4ha)

Khu dịch vụ thương mại: Đã thi công xong phần thô khu thương mại, đang thi công các phần phụ trợ quanh khu thương mại

### THỰC HIỆN CÁC CHỈ TIÊU NĂM 2022

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2022
<b>I</b>	<b>Hoạt động SXKD và đầu tư</b>		
1	Giá trị đầu tư	10 <sup>6</sup> đ	55.151
2	Kinh doanh nhà và hạ tầng	10 <sup>6</sup> đ	76.251
3	Hoạt động tài chính	10 <sup>6</sup> đ	1.840

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2022
<b>II</b>	<b>Kế hoạch tài chính</b>		
1	Tổng doanh thu	10 <sup>6</sup> đ	76.251
2	Tổng chi phí	10 <sup>6</sup> đ	74.671
3	Nộp ngân sách	10 <sup>6</sup> đ	20.530
4	Lợi nhuận	10 <sup>6</sup> đ	
-	Lợi nhuận trước thuế	10 <sup>6</sup> đ	5.809
-	Lợi nhuận sau thuế	10 <sup>6</sup> đ	1.580
5	Tỷ suất lợi nhuận		
-	Lợi nhuận cận biên	%	7,62
-	Lợi nhuận sau thuế/VĐL	%	0,79
-	Lợi nhuận sau thuế/VCSH	%	0,45
-	Lợi nhuận sau thuế/TTSBQ	%	0,13
6	Vốn chủ sở hữu	10 <sup>6</sup> đ	354.351
7	Vốn điều lệ	10 <sup>6</sup> đ	200.000
8	Tổng tài sản	%	1.194.869

4. Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2022 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 31/12/2022, 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	1.194.868.770.487,đ
Trong đó:	
+ Tài sản ngắn hạn	962.965.960.746,đ
+ Tài sản dài hạn	231.902.809.741,đ
- Tổng nguồn vốn	1.194.868.770.487,đ
Trong đó:	
+ Nợ phải trả	840.517.777.766,đ
+ Vốn chủ sở hữu	354.350.992.721,đ
- Tổng doanh thu	76.250.985.145,đ
- Tổng lợi nhuận trước thuế	5.808.506.305,đ
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.579.805.709,đ
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu: 79 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) = 1,22 lần.
- + Tỷ suất thu nhập thuần của tài sản – ROA (Thu nhập sau thuế/Tổng tài sản) = 0,13%.
- + Tỷ suất thu nhập thuần của vốn – ROE (Thu nhập sau thuế/Vốn chủ sở hữu) = 0,44%.
- + Lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ = 0,79%.
- + Hệ số nợ phải trả/Vốn điều lệ = 4,2 lần.
- + Hệ số nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu = 2,37 lần

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

+ Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 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 2022, 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 2022. Ban kiểm soát thống nhất với Báo cáo đánh giá hoạt động của HĐQT, Tổng giám đốc trong năm 2022 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 2022 mặc dù Công ty đã rất nỗ lực giảm số tiền thuế phải nộp Ngân sách từ 32,8 tỷ xuống còn 22,6 tỷ nhưng việc nợ thuế làm ảnh hưởng đến kế hoạch thanh toán cổ tức và tăng vốn điều lệ của Công ty theo nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2021 đề ra. Đề nghị Ban tổng giám đốc cân đối đối nguồn vốn để nộp thuế cho NSNN tránh tình trạng Cục thuế Hà Nội phong tỏa hóa đơn của Công ty.

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 tai nạn lao động tại các dự án mà công ty đang triển khai.

## **B. Kế hoạch công tác năm 2023 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 2023 BKS 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 BKS, 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 hoạt động ổn định và hiệu quả, 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 năm 2022, và kế hoạch làm việc của Ban kiểm soát năm 2023. Đề nghị Quý Cổ đông đóng góp ý kiến để Ban kiểm soát hoạt động tốt hơn.

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

**TM BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**

### **Nơi nhận:**

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



**Hoàng Ngọc Doanh**