

Số: 09/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 08 tháng 9 năm 2025

NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
Ngày 08 tháng 9 năm 2025

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà;
- Các biên bản tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà ngày 08 tháng 9 năm 2025;

Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và Phát triển đô thị Sông Đà năm 2025, đã được tổ chức từ 8 giờ 00 ngày 08/9/2025 tại Hội trường tòa nhà 26 LIỄU GIAI TOWER, số 26 phố Liễu Giai, phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội. Thành phần tham dự là các cổ đông Công ty theo danh sách chốt ngày 29/7/2025.

Tổng số cổ đông có mặt tham dự đại hội là: 25 cổ đông, đại diện cho quyền sở hữu 19.333.504 cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết, chiếm 96,67% vốn điều lệ có đủ các điều kiện tham dự đại hội,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết Báo cáo kết quả SXKD năm 2024 và kế hoạch SXKD năm 2025 của Công ty với một số nội dung chủ yếu sau:

1.1 Kết quả SXKD năm 2024:

- Tổng Giá trị SXKD và đầu tư : 68,579 tỷ đồng
- Doanh thu: 64,896 tỷ đồng
- Nộp Ngân sách NN: 12,382 tỷ đồng
- Lợi nhuận:
 - * Lợi nhuận trước thuế: 5,562 tỷ đồng
 - * Lợi nhuận sau thuế: 1,216 tỷ đồng

1.2 Phương hướng nhiệm vụ SXKD năm 2025:

- Tổng Giá trị SXKD và đầu tư: 231,388 tỷ đồng
- Doanh thu: 130,153 tỷ đồng
- Nộp Ngân sách NN: 19,980 tỷ đồng
- Lợi nhuận:
 - * Lợi nhuận trước thuế: 74,828 tỷ đồng
 - * Lợi nhuận sau thuế: 59,828 tỷ đồng
 - + Ý kiến tán thành : 99,95 % đồng ý
 - + Ý kiến không tán thành : 0 %
 - + Không có ý kiến : 0,05 %

Kết luận: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 và phương hướng nhiệm vụ SXKD năm 2025.

Điều 2. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

- 2.1 Tổng tài sản: **1.190.854.327.621** đồng
- Tài sản ngắn hạn: 976.738.186.773 đồng chiếm 82,02 %
 - Tài sản dài hạn: 214.116.140.848 đồng chiếm 17,98 %
- 2.2 Tổng nguồn vốn: **1.190.854.327.621** đồng
- Nợ phải trả: 834.011.946.199 đồng chiếm 70,03 %
 - Vốn chủ sở hữu: 356.842.381.422 đồng chiếm 29,97 %
 - + Ý kiến tán thành : 68,913% đồng ý
 - + Ý kiến không tán thành : 31,034%
 - + Không có ý kiến : 0,053%

Kết luận: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C.

Điều 3. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 (chi tiết tài liệu đính kèm).

- + Ý kiến tán thành : 68,913% đồng ý
- + Ý kiến không tán thành : 31,034%
- + Không có ý kiến : 0,053%

Kết luận: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024.

Điều 4. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết Báo cáo chi trả thù lao HĐQT/BKS năm 2024 và phương án chi trả 2025 (chi tiết tài liệu đính kèm).

- + Ý kiến tán thành : 99,95 % đồng ý
- + Ý kiến không tán thành : 0 %
- + Không có ý kiến : 0,05 %



Kết luận: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua Báo cáo chi trả thù lao HĐQT/BKS năm 2024 và phương án chi trả 2025.

Điều 5. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết 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.

- + Ý kiến tán thành : 68,913% đồng ý
- + Ý kiến không tán thành : 31,034%
- + Không có ý kiến : 0,053%

Kết luận: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua việc 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.

Điều 6. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết toàn văn Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024 và kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2025 (chi tiết tài liệu đính kèm).

- + Ý kiến tán thành : 68,913% đồng ý
- + Ý kiến không tán thành : 31,034%
- + Không có ý kiến : 0,053%

Kết luận: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua toàn văn Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024 và kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2025.

Điều 7. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết toàn văn Báo cáo hoạt động của BKS năm 2024 và KH hoạt động của BKS năm 2025 (chi tiết tài liệu đính kèm).

- + Ý kiến tán thành : 68,913% đồng ý
- + Ý kiến không tán thành : 31,034%
- + Không có ý kiến : 0,053%

Kết luận: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua toàn văn Báo cáo hoạt động của BKS năm 2024 và KH hoạt động của BKS năm 2025.

Điều 8. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty (chi tiết tài liệu đính kèm).

- + Ý kiến tán thành : 68,913% đồng ý
- + Ý kiến không tán thành : 31,034%
- + Không có ý kiến : 0,053%

Kết luận: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty.

Điều 9. Đại hội đồng cổ đông biểu quyết về việc Ủy quyền cho HĐQT phê duyệt dự án đầu tư, hợp đồng tín dụng, hợp đồng xây lắp và hợp đồng khác có giá trị $\geq 35\%$ giá trị tổng tài sản ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất.



- Kết luận:** Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua việc ủy quyền cho HĐQT phê duyệt dự án đầu tư, hợp đồng tín dụng, hợp đồng xây lắp và hợp đồng khác có giá trị $\geq 35\%$ giá trị tổng tài sản ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất.

Điều 11. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát; Tổng giám đốc, các Phó tổng giám đốc, Giám đốc các đơn vị trực thuộc; Người đại diện phần vốn của Công ty tại các Công ty liên kết, Trưởng các Phòng chức năng Công ty, các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Nghị quyết thực hiện.

TM. ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN 2025
CHỦ TỊCH HĐQT



Hoàng Văn Anh

Hà Nội, ngày 08 tháng 9 năm 2025

**BIÊN BẢN ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

- Hôm nay, vào hồi 8 giờ 00 phút ngày 08 tháng 9 năm 2025.
- Địa điểm tại: Hội trường Tòa nhà 26 LIỄU GIAI TOWER, số 26 phố Liễu Giai, Phường Ngọc Hà, thành phố Hà Nội.
- Đã diễn ra ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 Công ty CP Đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà.
- Trụ sở Công ty: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng, thành phố Hà Nội.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102186917 (chuyển từ số ĐKKD 0103016226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15/3/2007),
 - Thay đổi lần 1 ngày 25 tháng 01 năm 2008*
 - Thay đổi lần 2 ngày 15 tháng 10 năm 2008*
 - Thay đổi lần thứ 3 ngày 19 tháng 8 năm 2009*
 - Thay đổi lần thứ 4 ngày 10 tháng 11 năm 2009*
 - Thay đổi lần thứ 5 ngày 27 tháng 9 năm 2010*
 - Thay đổi lần thứ 6 ngày 30 tháng 9 năm 2010*
 - Thay đổi lần thứ 7 ngày 06 tháng 8 năm 2012*
 - Thay đổi lần thứ 8 ngày 27 tháng 8 năm 2012*
 - Thay đổi lần thứ 9 ngày 21 tháng 5 năm 2013*
 - Thay đổi lần thứ 10 ngày 23 tháng 3 năm 2016*
 - Thay đổi lần thứ 11 ngày 10 tháng 6 năm 2016*

I. THÀNH PHẦN THAM DỰ:

1. Cổ đông:

- Số cổ đông tham dự: 25 người
- Số cổ đông đủ tư cách tham dự: 25 người

Số cổ đông tham dự đại diện hợp pháp cho: 19.333.504 cổ phần phổ thông, chiếm 96,67 % tổng số cổ phần phổ thông của Công ty, đủ điều kiện tiến hành Đại hội cổ đông theo quy định.

2. Đại diện Hội đồng quản trị (HDQT):

- Ông Hoàng Văn Anh - Chủ tịch HDQT
- Ông Phạm Đức Thành - Ủy viên HDQT
- Ông Hoàng Việt Phương - Ủy viên HDQT
- Ông Nguyễn Thế Lợi - Ủy viên HDQT
- Ông Vũ Tuấn Nhật - Ủy viên HDQT

3. Đại diện Ban kiểm soát (BKS):

- Ông Hoàng Ngọc Doanh - Trưởng BKS
- Bà Hà Thị Lan - Ủy viên BKS
- Ông Đoàn Hồng Trường - Ủy viên BKS

II. CHƯƠNG TRÌNH VÀ NỘI DUNG ĐẠI HỘI:

Đại hội bắt đầu lúc: 8 giờ 35 phút

1. Ông Trịnh Xuân Thụy – Thay mặt Ban tổ chức Đại hội tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu.
 2. Chủ tọa Đại hội đề xuất nhân sự Ban điều hành Đại hội, Ban thẩm tra tư cách cổ đông, Ban thư ký, Ban Kiểm phiếu Đại hội, Ban pháp lý và xin biểu quyết cụ thể như sau:
 - Ban điều hành Đại hội:
 1. Ông Hoàng Văn Anh - Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa Đại hội
 2. Ông Phạm Đức Thành - Ủy viên HĐQT
 3. Ông Hoàng Việt Phương - Ủy viên HĐQT
 4. Ông Nguyễn Thế Lợi - Ủy viên HĐQT
 5. Ông Vũ Tuấn Nhật - Ủy viên HĐQT
 - Ban thẩm tra tư cách cổ đông gồm:
 1. Bà Nguyễn Ngọc Huyền - Kế toán trưởng – Trưởng ban
 2. Ông Tống Văn Tường - Phó phòng KTKT, Thư ký Công ty
 3. Ông Dương Ngọc Khánh - Giám đốc BQLDANƠ Sông Đà – Hà Nội
 - Thư ký đại hội:
 1. Ông Đinh Sỹ Nghị - PGĐ BQLDA nhà ở Sông Đà – Hà Nội
 2. Bà Trần Thị Minh - Phó phòng KTKT Công ty.
 - Ban kiểm phiếu:
 1. Ông Tống Văn Tường - Thư ký Công ty - Trưởng ban
 2. Bà Nguyễn Ngọc Huyền - Kế toán trưởng.
 3. Ông Dương Ngọc Khánh - Giám đốc BQLDANƠ Sông Đà – Hà Nội
 - Ban pháp lý:
 1. Ông Trịnh Xuân Thụy - TGD - Trưởng ban
 2. Bà Nguyễn Ngọc Huyền - Kế toán trưởng - Ủy viên
 3. Bà Trần Thị Minh - Phó phòng KTKT Công ty - Ủy viên
- Các cổ đông tham dự Đại hội đã biểu quyết 100% đồng ý với nhân sự của các Ban như trên.
3. Chủ tọa Đại hội đã thông qua Chương trình Đại hội
Các thành viên tham dự Đại hội đã biểu quyết 100% thông qua chương trình Đại hội.
 4. Ban điều hành Đại hội thông qua quy chế làm việc và thể thức biểu quyết tại ĐH.
Các thành viên tham dự Đại hội đã biểu quyết 100% thông qua quy chế làm việc và thể thức biểu quyết tại Đại hội.
 5. Ông Trịnh Xuân Thụy – Tổng giám đốc Công ty báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2024 và phương hướng nhiệm vụ SXKD năm 2025.
 6. Đại hội đã nghe bà Nguyễn Ngọc Huyền – Kế toán trưởng Công ty trình bày:
 - Báo cáo tài chính năm 2024 đã được 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;
- 7. Ông Phạm Đức Thành – Thành viên HĐQT thay mặt HĐQT trình bày:
 - Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024 và kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2025.
- 8. Ông Hoàng Ngọc Doanh – Trưởng Ban kiểm soát, thay mặt BKS trình bày báo cáo hoạt động của BKS năm 2024 và kế hoạch hoạt động của BKS năm 2025.
- 9. Bà Nguyễn Ngọc Huyền – Kế toán trưởng lên thông qua Phương án tăng VDL của Công ty.
- 10. Ban kiểm phiếu của Đại hội thông qua nguyên tắc thể lệ biểu quyết.
 - Các thành viên tham dự Đại hội đã biểu quyết 100% thông qua nguyên tắc thể lệ biểu quyết.

III. ĐẠI HỘI THẢO LUẬN VÀ THÔNG QUA CÁC NỘI DUNG TRÌNH BÀY TẠI ĐH:

A. Đại hội thảo luận: Các cổ đông tham gia ý kiến

1. Đại diện cổ đông Tổng công ty Sông Đà – CTCP ý kiến: đề nghị bổ sung tỷ lệ cổ tức không thấp hơn 15%; báo cáo tài chính kiểm toán Công ty phải được kiểm toán chấp thuận toàn bộ không bị ngoại trừ; đảm bảo thu hồi các khoản công nợ để đủ vốn cho sản xuất kinh doanh; lưu ý báo cáo các hợp đồng, giao dịch với các đối tượng có liên quan phải công bố theo quy định; về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán đề nghị lựa chọn trong danh sách các Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các Công ty niêm yết.
 2. Cổ đông Trần Ngọc Hải Minh: Công ty giao bán sản phẩm tồn đọng là chào bán công khai trên thị trường hay qua sàn giao dịch.
- Ông Hoàng Văn Anh - thay mặt Ban điều hành Đại hội tiếp thu ý kiến trên và các ý kiến khác tại Đại hội và trả lời chất vấn của các cổ đông như sau:
- Hiện tại Công ty đang nợ nghĩa vụ thuế, các dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư, vốn điều lệ Công ty thấp nên cổ tức Công ty giữ lại để có vốn phục vụ sản xuất kinh doanh, khi đủ điều kiện Công ty thực hiện chi trả. Về ý kiến ngoại trừ của kiểm toán, do có một số yếu tố khách quan Công ty chưa khắc phục được hết, trong kỳ tới Hội đồng quản trị chỉ đạo ban điều hành khắc phục hết những ý kiến mà kiểm toán đưa ra. Đối với những khoản công nợ khó đòi, ban điều hành lưu ý đôn đốc thu hồi đảm bảo đủ vốn cho sản xuất kinh doanh không để kéo dài. Những hợp đồng, giao dịch của Công ty với người có liên quan, ban điều hành Công ty phải báo cáo các thành viên HĐQT, BKS đồng thời công bố công khai lợi ích và thực hiện đúng quy định. Việc Công ty lựa chọn đơn vị kiểm toán đảm bảo đúng quy định, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đáp ứng yêu cầu là đơn vị trong danh sách được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các Công ty niêm yết.
- Các sản phẩm của Công ty được chào bán công khai trên thị trường và bán qua sàn giao dịch. Thời gian tới Công ty sẽ tập trung bán hết các sản phẩm còn tồn đọng để bổ sung nguồn giải quyết các khoản nợ đến hạn phải trả.

B. Đại hội thông qua các nội dung với kết quả cụ thể như sau:

1. Báo cáo kết quả SXKD năm 2024 và phương hướng nhiệm vụ SXKD năm 2025 của Công ty (có báo cáo chi tiết) với một các nội dung chủ yếu sau:
 - 1.1 Kết quả SXKD năm 2024:

- Tổng Giá trị SXKD và đầu tư : 68,579 tỷ đồng
- Doanh thu: 64,896 tỷ đồng
- Nộp Ngân sách NN: 12,382 tỷ đồng
- Lợi nhuận:
- * Lợi nhuận trước thuế: 5,562 tỷ đồng
- * Lợi nhuận sau thuế: 1,216 tỷ đồng

1.3 Phương hướng nhiệm vụ SXKD năm 2025:

- Tổng Giá trị SXKD và đầu tư: 231,388 tỷ đồng
- Doanh thu: 130,153 tỷ đồng
- Nộp Ngân sách NN: 19,980 tỷ đồng
- Lợi nhuận:
- * Lợi nhuận trước thuế: 74,828 tỷ đồng
- * Lợi nhuận sau thuế: 59,828 tỷ đồng
- + Ý kiến tán thành: 99,95 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Ý kiến không tán thành: 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Không có ý kiến: 0,05 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

2. Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C (có báo cáo chi tiết) với các nội dung chủ yếu sau:

- 2.1 Tổng tài sản: **1.190.854.327.621 đồng**
- Tài sản ngắn hạn: 976.738.186.773 đồng chiếm 82,02 %
 - Tài sản dài hạn: 214.116.140.848 đồng chiếm 17,98 %
- 2.2 Tổng nguồn vốn: **1.190.854.327.621 đồng**
- Nợ phải trả: 834.011.946.199 đồng chiếm 70,03 %
 - Vốn chủ sở hữu: 356.842.381.422 đồng chiếm 29,97 %
 - + Ý kiến tán thành: 68,913 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
 - + Ý kiến không tán thành: 31,034 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
 - + Không có ý kiến: 0,053 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

3. Phương án phân phối 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; cũng theo quy định của Luật Doanh nghiệp về điều kiện trả cổ tức, Công ty cổ phần chỉ được trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Hiện tại Công ty đang còn nợ ngân sách Nhà nước, không đủ điều kiện để chi trả cổ tức cho các cổ đông.



Hội đồng quản trị Công ty đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua việc không chia cổ tức và không trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế năm 2024 của Công ty.

- + Ý kiến tán thành: 68,913 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Ý kiến không tán thành: 31,034 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Không có ý kiến: 0,053 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

4. Báo cáo chi trả thù lao HĐQT/BKS năm 2024 và phương án chi trả năm 2025.

4.1 Quyết toán chi phí thù lao thành viên HĐQT, BKS năm 2024 là: 192.000.000 đồng;

Bằng chữ: Một trăm chín mươi hai triệu đồng chẵn.

4.2 Phương án trả lương, thù lao cho các thành viên HĐQT 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.

- + Ý kiến tán thành: 99,95 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Ý kiến không tán thành: 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Không có ý kiến: 0,05 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

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

ĐHĐCĐ Công ty nhất trí lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 là 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.

- + Ý kiến tán thành: 68,913 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Ý kiến không tán thành: 31,034 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Không có ý kiến: 0,053 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

6. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị phê duyệt dự án đầu tư, Hợp đồng tín dụng tài trợ vốn, hợp đồng 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.

- + Ý kiến tán thành: 68,913 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Ý kiến không tán thành: 31,034 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Không có ý kiến: 0,053 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

7. Toàn văn báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024 và KH hoạt động của HĐQT năm 2025 (Có báo cáo chi tiết kèm theo).

- + Ý kiến tán thành: 68,913 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Ý kiến không tán thành: 31,034 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Không có ý kiến: 0,053 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

8. Toàn văn Báo cáo hoạt động của BKS năm 2024 và KH hoạt động của BKS năm 2025 (Có báo cáo chi tiết kèm theo).

- + Ý kiến tán thành: 68,913 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Ý kiến không tán thành: 31,034 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Không có ý kiến: 0,053 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

9. Phương án tăng Vốn điều lệ Công ty (có báo cáo chi tiết kèm theo).

- + Ý kiến tán thành: 68,913 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Ý kiến không tán thành: 31,034 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Không có ý kiến: 0,053 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

10.ĐHĐCĐ đã nhất trí thông qua toàn văn Nghị quyết Đại hội với tỷ lệ như sau:

- + Ý kiến tán thành: 100 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Ý kiến không tán thành: 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp
- + Không có ý kiến: 0 % số CP có quyền biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp

Thư ký đại hội đã trình bày toàn văn Biên bản này trước Đại hội, các cổ đông nhất trí 100% thông qua toàn văn nội dung Biên bản.

Ban tổ chức đã tiến hành tổng kết ĐH và bế mạc vào hồi 11 giờ 30 ngày 08/9/2025.



Hoàng Văn Anh

THƯ KÝ ĐẠI HỘI

Đinh Sỹ Nghị

Trần Thị Minh



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 08 tháng 9 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	<ul style="list-style-type: none">- 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	<ul style="list-style-type: none">- Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024 và kế hoạch công tác năm 2025.
4	<ul style="list-style-type: none">- Báo cáo kiểm soát hoạt động SXKD năm 2024 và kế hoạch công tác năm 2024
5	<ul style="list-style-type: none">- 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, phường 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, 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.

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 phường Bình Trưng) thành phố Hồ Chí Minh.

- Xin gia hạn chủ trương đầu tư.

6. Dự án Khu công viên văn hóa thể thao, quận 8 (nay là phường Chánh Hưng) 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	1.216	81,06
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) phường Bình Trưng - 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, phường Hà Đông, Hà Nội.

- Tiếp tục phối hợp khách hàng chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp GCN QSHNƠ 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, phân 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 (nay là phường Chánh Hưng) 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

TT	Tên chỉ tiêu	Đơn	Kế hoạch năm
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	Người	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 Thủy

Hà Nội, ngày tháng 9 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	64.896.282.321 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.

- ÐHÐCÐ (b/c);
- Luru HÐQT.

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



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 Thọ	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 03 tháng 9 năm 2019
Bà Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng	Ngày 24 tháng 6 năm 2022

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 số 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 số 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

5-00
IÁNH
TY
M HỒI
VÀ TỪ
C
HỘ
3P.

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-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 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 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)

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 thuê 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

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2025



Trưởng Giám đốc

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 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

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 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 Thuyết số 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



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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp và kinh doanh dịch vụ, kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

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.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Công ty con

Công ty chỉ đầu tư vào 01 công ty con là Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU, có trụ sở chính tại tầng 8, tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, Km 10 đường Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là khai thác và quản lý tòa nhà. Tại ngày kết thúc năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 100% (không thay đổi so với số đầu năm), tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	Văn phòng nhà 8C, tầng 8, tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng	28,89%	28,89%	28,89%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	Phòng 704, tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng	30%	30%	30%

Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

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.

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

6. **Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**
Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. **Nhân viên**
Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 27 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 25 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. **Năm tài chính**
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
2. **Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Chế độ kế toán áp dụng**
Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.
2. **Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. **Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp**
Báo cáo tài chính tổng hợp được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và các đơn vị trực thuộc. Giao dịch và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.
2. **Tiền**
Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.
3. **Các khoản đầu tư tài chính**
Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết
Công ty con
Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu bao gồm:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí môi giới bán bất động sản

Là chi phí môi giới bán căn hộ ở Dự án X1 – 26 Liễu Giai, được tập hợp theo từng căn và phân bổ vào chi phí bán hàng phù hợp với thời điểm ghi nhận doanh thu bán bất động sản.

Chi phí dự án

Là chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua nhà ở Dự án X1-26 Liễu Giai được tập hợp theo từng căn và phân bổ vào chi phí bán hàng phù hợp với thời điểm ghi nhận doanh thu bán bất động sản của dự án.

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	6
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	7 - 8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 4

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là một phần của nhà thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư là 30 năm.

9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

10. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

11. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phí tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phí tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

14. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

16. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

17. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày Báo cáo theo bộ phận.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	777.436.827	68.007.815
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.779.831.748	8.738.316.435
Cộng	10.557.268.575	8.806.324.250

2. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	25.000.000.000	(16.977.156.009)	25.000.000.000	(17.316.808.668)
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU ⁰¹	25.000.000.000	(16.977.156.009)	25.000.000.000	(17.316.808.668)
Đầu tư vào công ty liên kết	8.200.000.000	-	8.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	5.200.000.000	-	5.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	23.953.667.000	(11.021.831.238)	23.953.667.000	(11.021.831.238)
Công ty Cổ phần Sông Đà - Hà Nội	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Văn Phong	19.953.667.000	(11.021.831.238)	19.953.667.000	(11.021.831.238)
Cộng	57.153.667.000	(27.998.987.247)	57.153.667.000	(28.338.639.906)

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- (i) Vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU là 25.000.000.000 VND, do Công ty sở hữu 100%.

Số lượng cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của Công ty tại các đơn vị khác như sau:

Tên Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	520.000	28,89%	520.000	28,89%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	300.000	30,00%	300.000	30,00%
Công ty Cổ phần Sông Đà - Hà Nội	511.110	5,56%	444.444	5,56%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Văn Phong	1.918.300	19,18%	1.918.300	19,18%

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tình hình hoạt động của Công ty con và Công ty liên kết

Công ty con đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Các công ty liên kết không có hoạt động sản xuất kinh doanh chính trong năm, chỉ phát sinh chi phí quản lý.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	28.338.639.906	28.769.341.667
Hoàn nhập dự phòng	(339.652.659)	(430.701.761)
Số cuối năm	27.998.987.247	28.338.639.906

Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU		
Cung cấp dịch vụ cho Công ty con	5.814.677.922	5.294.775.234
Sử dụng dịch vụ của Công ty con	2.726.451.064	2.080.000.789
Lãi vay phải trả Công ty con	142.333.338	141.944.449
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU		
Tạm ứng giá trị khối lượng thi công	200.000.000	400.000.000

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng mua nhà tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đống	24.277.000	24.277.000
Khách hàng mua nhà tại Dự án X1 - 26 Liễu Giai	24.797.210.521	9.200.845.469
Khách hàng mua nhà tại Dự án 143 Trần Phú	486.667.299	1.068.365.598
Khách hàng mua nhà tại Dự án Nam An Khánh	5.365.499	5.365.499
Khách hàng sử dụng dịch vụ	1.114.201.772	1.638.370.064
Cộng	26.427.722.091	11.937.223.630

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>74.642.358.879</i>	<i>74.442.358.879</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	1.437.736.946	1.437.736.946
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	44.985.816.622	44.785.816.622
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh	28.218.805.311	28.218.805.311
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>	<i>22.819.653.455</i>	<i>22.424.153.455</i>
Công ty TNHH Phú Xuân	9.182.848.573	9.182.848.573
Các nhà cung cấp khác	13.636.804.882	13.241.304.882
Cộng	97.462.012.334	96.866.512.334

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>17.307.327.911</i>	-	<i>15.976.827.911</i>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	92.508.000	-	92.508.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	4.584.583.000	-	4.584.583.000	-
Tạm ứng	12.630.236.911	-	11.299.736.911	-
Ông Trịnh Xuân Thụy	10.875.265.293	-	9.544.765.293	-
Ông Nguyễn Đức Thụy	1.749.971.618	-	1.749.971.618	-
Ông Hoàng Văn Kế	5.000.000	-	5.000.000	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>291.626.582.786</i>	<i>(6.543.971.349)</i>	<i>292.135.937.189</i>	<i>(6.543.971.349)</i>
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái (*)	275.716.724.413	-	275.716.724.413	-
Công ty Cổ phần Điện Đồng Dương	3.500.000.000	(3.500.000.000)	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo	3.043.971.349	(3.043.971.349)	3.043.971.349	(3.043.971.349)
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ khách hàng	2.275.862.003	-	2.408.585.668	-
Tạm ứng của nhân viên	6.788.141.356	-	6.707.494.856	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	450.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	301.883.665	-	309.160.903	-
Cộng	308.933.910.697	(6.543.971.349)	308.112.765.100	(6.543.971.349)

(*) Là các khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/2011/HĐHTKD ngày 07 tháng 6 năm 2011 và các Phụ lục hợp đồng giữa Công ty với Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái ("Vạn Thái") để đầu tư Dự án Khu công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao tại phía Nam đường Tạ Quang Bửu, phường 4, quận 8, TP. Hồ Chí Minh. Dự án gồm 2 thành phần, trong đó:

- Thành phần 1: Khu chung cư tái định cư: diện tích đất 20.434 m², tổng mức đầu tư dự kiến 1.488,408 tỷ đồng;
- Thành phần 2: Khu phức hợp và công viên văn hóa du lịch thể thao: diện tích đất 137.970 m² (đất khu phức hợp 40.018 m², đất công viên 97.952 m²), tổng mức đầu tư dự kiến 5.000 tỷ đồng.

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Công ty được phân chia lợi ích kinh tế từ việc hợp tác kinh doanh dự án theo tỷ lệ góp vốn hợp tác kinh doanh là 42%.

Theo Biên bản làm việc ngày 31/12/2017 và ngày 19/10/2020 giữa Công ty và Vạn Thái, 02 bên thống nhất số tiền nhận rồi của dự án chưa sử dụng đến sẽ chuyển về Công ty và không chịu bất cứ khoản lãi nào. Trong quá trình thực hiện dự án, khi cần vốn triển khai thì Vạn Thái sẽ thông báo Công ty chuyển trả lại tiền để thanh toán các chi phí liên quan đến dự án. Số tiền Vạn Thái đã chuyển về cho Công ty được trình bày tại khoản mục "Phải trả khác" (Xem Thuyết minh số V.16a).

5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản ký quỹ ký cược dài hạn.

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Điện Đông Dương	3.500.000.000	(3.500.000.000)	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo	3.043.971.349	(3.043.971.349)	3.043.971.349	(3.043.971.349)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Phát triển Đô thị Việt Nam	1.067.452.250	(1.067.452.250)	1.067.452.250	(1.067.452.250)
Các tổ chức và cá nhân khác	497.214.485	(497.214.485)	772.214.485	(568.723.576)
Cộng	8.108.638.084	(8.108.638.084)	8.383.638.084	(8.180.147.175)

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	8.180.147.175	7.989.846.865
Trích lập dự phòng bổ sung	34.618.361	190.300.310
Hoàn nhập dự phòng	(106.127.452)	-
Số cuối năm	8.108.638.084	8.180.147.175

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công cụ, dụng cụ	58.019.090	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	357.838.403.386	-	355.383.248.328	-
Trong đó:				
Dự án Green Diamond	225.784.988.337	-	224.170.179.730	-
Dự án Khu đô thị Hòa Bình	77.787.849.610	-	79.547.525.126	-
Thành phẩm bất động sản – Dự án X1 – 26 Liễu Giai (*)	174.199.424.273	-	178.388.944.079	-
Hàng hóa bất động sản	4.097.632.343	-	14.295.272.869	-
Cộng	536.193.479.092	-	548.067.465.276	-

(*) Trong đó, 3 sản phẩm văn phòng các tầng 7, 8 và 9, tổng diện tích 1.629 m², giá trị ghi sổ ước tính là 16.085.190.717 VND sẽ thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội, theo thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty này (Xem thuyết minh số V.16a).

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**8. Chi phí trả trước dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí môi giới bán bất động sản	10.305.492.551	11.184.588.596
Chi phí dự án	7.107.445.664	7.329.123.805
Cộng	17.412.938.215	18.513.712.401

9. Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	8.323.622.054
Số cuối năm	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	8.323.622.054
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	8.323.622.054
Chờ thanh lý	-	-	-	-
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	118.000.000	7.751.326.878	242.611.872	8.111.938.750
Khấu hao trong năm	-	211.683.304	-	211.683.304
Số cuối năm	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	8.323.622.054
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	-	211.683.304	-	211.683.304
Số cuối năm	-	-	-	-
Trong đó:				
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-

10. Bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	217.134.585.553	(44.435.056.243)	172.699.529.310
Khấu hao trong năm	-	(7.239.264.660)	(7.239.264.660)
Số cuối năm	217.134.585.553	(51.674.320.903)	165.460.264.650

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
3 tầng thương mại thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông (*)	50.250.520.380	(24.506.520.227)	25.744.000.153
2 tầng hầm, 3 tầng thương mại, tầng kỹ thuật thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú	35.371.816.808	(9.632.834.228)	25.738.982.580
6 tầng thương mại từ tầng 1 đến tầng 6 thuộc Tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai (*)	74.747.415.388	(9.966.322.032)	64.781.093.356
3 tầng hầm thuộc Tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai	56.764.832.977	(7.568.644.416)	49.196.188.561
Cộng	217.134.585.553	(51.674.320.903)	165.460.264.650

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Nguyên giá của 3 tầng thương mại thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông được xác định theo giá trị quyết toán công trình "Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông" đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt. Nguyên giá của các Bất động sản đầu tư còn lại được xác định theo giá trị tạm tính trên cơ sở dự toán đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.

- (*) Các bất động sản đầu tư này đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (xem thuyết minh số V.17).

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

11a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận

Là khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ của lãi vay dự trả Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam trong 6 tháng cuối năm 2014. Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

11b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại đối với khoản chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP, số tiền 30.810.549.429 VND. Chi tiết như sau:

	Số tiền (VND)
Năm 2020	10.200.040.239
Năm 2021	7.091.123.123
Năm 2022	5.664.584.986
Năm 2023	3.282.933.321
Năm 2024	4.571.867.760
Cộng	30.810.549.429

Theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ, từ kỳ tính thuế năm 2019 trở đi, phần chi phí lãi vay không được trừ sẽ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ, trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm, kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận, do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển này.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	2.165.429.747	1.315.222.584
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	2.165.429.747	1.315.222.584
Phải trả các nhà cung cấp khác	16.487.032.953	24.485.617.716
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư C&T	8.047.767.710	8.047.767.710
Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Thiên Ý	1.819.517.490	10.093.128.021
Các nhà cung cấp khác	6.619.747.753	6.344.721.985
Cộng	18.652.462.700	25.800.840.300

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của bên liên quan	9.754.257.189	-
Bà Hoàng Thị Phương Thúy	9.754.257.189	-
Trả trước của các khách hàng khác	264.393.497.774	249.071.709.799
Khách hàng Dự án X1-26 Liễu Giai	229.751.082.570	214.429.294.595
Khách hàng Dự án Nam An Khánh	33.955.155.791	33.955.155.791
Khách hàng Dự án 143 Trần Phú	611.552.150	611.552.150
Các khách hàng khác	75.707.263	75.707.263
Cộng	274.147.754.963	249.071.709.799

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Giảm khác (*)	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	16.464.009.186	4.333.591.560	(2.483.440.274)	(12.631.942.886)	5.682.217.586
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.155.811.368	4.212.295.294	(1.195.530.990)	-	7.172.575.672
Thuế thu nhập cá nhân	416.430.700	735.091.188	(474.129.680)	-	677.392.208
Thuế nhà đất	-	200.760.934	(200.760.934)	-	-
Thuế môn bài	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	3.050.664.140	6.645.709.169	(8.023.339.261)	-	1.673.034.048
Trong đó: Tiền chậm nộp theo Quyết định số 7351	386.826.075	5.195.467.680	(5.582.293.755)	-	-
Cộng	24.086.915.394	16.132.448.145	(12.382.201.139)	(12.631.942.886)	15.205.219.514

(*) Giảm do khấu trừ số thuế GTGT đầu vào các năm trước đã kê khai.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.561.790.650	5.461.178.147
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	16.163.304.146	15.471.627.536
- Các khoản điều chỉnh tăng	16.163.304.146	15.471.627.536
Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP (Thuyết minh V.11b)	4.635.372.751	3.282.933.321
Thuế bị phạt, bị truy thu	6.669.559.169	7.847.751.521
Khấu hao BĐS đầu tư tương ứng với diện tích chưa cho thuê	4.571.867.760	4.333.019.017
Các khoản khác	644.666.477	7.923.677
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập tính thuế	21.725.094.796	20.932.805.683
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	4.345.018.959	4.186.561.137
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm	(132.723.665)	(1.362.079.308)
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	4.212.295.294	2.824.481.829

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Thuế nhà đất

Thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

Thông tin khác

Trong năm 2024, Công ty vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế đối với các khoản thuế TNDN, thuế TNCN và các khoản phạt chậm nộp thuế. Công ty đã nhận được Quyết định số 27778/QĐ-CTHN-QLN ngày 14/5/2024 của Cục trưởng Cục thuế thành phố Hà Nội về việc áp dụng cưỡng chế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn để thi hành thông báo tiền thuế nợ. Quyết định này có hiệu lực thi hành trong thời hạn 01 năm, kể từ ngày 14/5/2024 đến ngày 13/5/2025. Số tiền quá hạn nộp phải thực hiện cưỡng chế nợ thuế tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 9.634.983.577 VND.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	964.900.000	964.900.000
Thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát	964.900.000	964.900.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	22.534.585.141	24.222.185.489
Chi phí lãi vay phải trả	3.125.729.581	3.125.729.581
Trích trước giá vốn bất động sản đã bán	19.408.793.323	21.096.455.908
Các chi phí khác	62.237	-
Cộng	23.499.485.141	25.187.085.489

16. Phải trả khác

16a. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	222.167.105	172.515.528
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	39.107.974	39.107.974
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	5.065.247.365	5.065.247.365
Kinh phí bảo trì tòa nhà 143 Trần Phú	159.084.557	159.084.557
Kinh phí bảo trì tòa nhà XI - 26 Liễu Giai	4.719.696.547	4.441.190.028
Cổ tức năm 2009 và năm 2010 phải trả	23.500.000.000	23.500.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái (Xem thuyết minh số V.5a)	190.425.400.000	190.425.400.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Tiền gốc và lãi vay đến 29/6/2014	6.543.068.289	6.543.068.289
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội (*)	6.833.000.000	6.833.000.000
Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án Nam An Khánh	1.357.016.911	1.357.016.911
Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án tòa nhà 25 Tân Mai	689.543.564	689.543.564
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	2.786.508.603	2.748.764.540
Cộng	242.339.840.915	241.973.938.756

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- (*) Theo Hợp đồng liên danh hợp tác đầu tư số 01-08/HĐLĐĐT-DA ngày 28 tháng 04 năm 2008 và Phụ lục hợp đồng số 68/2011/PL HĐHTĐT ngày 25 tháng 08 năm 2011, Công ty hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội để đầu tư xây dựng lại nhà tập thể X1 - 26 Liễu Giai, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội sẽ góp vốn thực hiện dự án với số tiền 8.000.000.000 VND, để được sở hữu 3 sàn văn phòng các tầng 7, 8 và 9, với tổng diện tích 1.629 m² khi toà nhà X1-26 Liễu Giai đưa vào khai thác, sử dụng. Đồng thời, Công ty sẽ thay mặt liên danh để triển khai đầu tư xây dựng dự án đến khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng. Đến thời điểm hiện tại, Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội đã góp 6.833.000.000 VND, vốn góp còn thiếu là 1.167.000.000 VND.

16b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận đặt cọc thuê văn phòng tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	3.618.644.710	3.618.644.710
Nhận đặt cọc thuê văn phòng tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai	3.024.955.960	3.024.955.960
Cộng	6.643.600.670	6.643.600.670

17. Vay

17a. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	221.424.924.274	204.954.091.541
Ông Hoàng Văn Anh ⁽ⁱ⁾	22.263.574.606	-
Bà Phạm Thị Hải ⁽ⁱ⁾	-	1.583.409.380
Bà Hoàng Thị Phương Thúy ⁽ⁱ⁾	44.489.256.592	45.649.158.205
Ông Nguyễn Ngọc Phương ⁽ⁱ⁾	20.417.287.868	25.211.979.459
Ông Nguyễn Đình Ước ⁽ⁱ⁾	2.713.382.999	2.528.754.885
Bà Hoàng Lê Thanh Thanh ⁽ⁱ⁾	16.056.195.517	14.963.675.549
Ông Hoàng Việt Tường ⁽ⁱ⁾	1.661.981.089	1.549.260.818
Bà Bùi Thị Quỳnh Nga ⁽ⁱ⁾	1.617.967.173	1.507.875.000
Ông Hoàng Việt Phương ⁽ⁱ⁾	11.517.569.377	10.733.873.481
Ông Nguyễn Thế Lợi ⁽ⁱ⁾	3.035.571.838	2.829.020.862
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU ⁽ⁱⁱ⁾	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh ⁽ⁱⁱⁱ⁾	95.652.137.215	96.397.083.902
Vay ngắn hạn ngân hàng ^(iv)	-	15.000.000.000
Vay ngắn hạn các cá nhân ^(v)	4.645.731.590	4.388.451.150
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số V.17b)	19.818.379.069	26.424.505.317
Cộng	245.889.034.933	250.767.048.008

- (i) Vay không có tài sản đảm bảo các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 12 tháng, lãi vay được trả hàng tháng hoặc lãi được nhập gốc nếu cá nhân không có nhu cầu nhận lãi định kỳ.
- (ii) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 7%/năm, thời hạn vay 12 tháng.
- (iii) Vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh theo các hợp đồng sau:
- Hợp đồng số 06/HĐVCN-SDU ngày 20/06/2017 để đầu tư Dự án Khu công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao tại phía Nam đường Tạ Quang Bửu, phường 4, quận 8, TP. Hồ Chí Minh với lãi suất 7%/năm, thời hạn vay 12 tháng, lãi vay được trả hàng tháng hoặc lãi nhập gốc nếu Bên cho vay không có nhu cầu nhận lãi định kỳ, khoản vay được tự động gia hạn;
 - Các hợp đồng vay ngắn hạn khác để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 7%/năm, thời hạn vay 12 tháng.

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- (iv) Vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng ngày 23/11/2023 để thực hiện một số hạng mục thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Anh Khánh, Hoài Đức, Hà Nội. Khoản vay đã được tất toán trong năm.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Vay ngắn hạn bên liên quan	Vay ngắn hạn ngân hàng	Vay ngắn hạn các cá nhân	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	204.954.091.541	15.000.000.000	4.388.451.150	26.424.505.317	250.767.048.008
Số tiền vay phát sinh trong năm	21.896.000.000	-	-	-	21.896.000.000
Số kết chuyển	-	-	-	19.818.378.768	19.818.378.768
Lãi vay nhập gốc	14.464.294.405	-	257.280.440	-	14.721.574.845
Số tiền vay đã trả trong năm	(19.889.461.672)	(15.000.000.000)	-	(26.424.505.016)	(61.313.966.688)
Số cuối năm	221.424.924.274	-	4.645.731.590	19.818.379.069	245.889.034.933

17b. Vay dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn Ông Hoàng Văn Kế (bên liên quan) ⁽ⁱ⁾	1.769.685.148	2.036.152.515
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱⁱ⁾	-	19.818.378.768
Cộng	1.769.685.148	21.854.531.283

- (i) Vay không có tài sản đảm bảo Ông Hoàng Văn Kế để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 48 tháng, lãi vay được trả hàng tháng hoặc lãi được nhập gốc nếu cá nhân không có nhu cầu nhận lãi định kỳ.

- (ii) Vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng ngày 06/6/2022 để thực hiện giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở của dự án Khu đô thị mới Sông Đà - Hòa Bình tại địa chỉ phường Dân Chủ và phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, hạn mức tín dụng 150 tỷ đồng. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên (ngày 19/8/2022), thời gian ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên (ngày 19/8/2022), sau thời gian ân hạn gốc trả đều 03 tháng/lần vào ngày 25 của tháng cuối mỗi kỳ trả nợ gốc. Lãi suất cho vay trong hạn được thỏa thuận tại từng Khế ước nhận nợ, lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, tiền lãi trả định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp:

- Bất động sản từ tầng 1 đến tầng 3 và một phần tầng 4 trong tổng số 34 tầng thuộc Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, tại Km số 10 đường Trần Phú, quận Hà Đông, Hà Nội (xem thuyết minh số V.10);
- Toàn bộ diện tích sàn thương mại, văn phòng từ tầng 1 đến tầng 2, từ tầng 4 đến tầng 6 và một phần diện tích tầng 3 (tổng diện tích khoảng 5.535 m²) tại Tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội (xem thuyết minh số V.10).

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	Tổng nợ	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm
Số cuối năm			
Vay dài hạn bên liên quan	1.769.685.148	-	1.769.685.148
Vay dài hạn ngân hàng	19.818.379.069	19.818.379.069	-
Cộng	21.588.064.217	19.818.379.069	1.769.685.148
Số đầu năm			
Vay dài hạn bên liên quan	2.036.152.515	-	2.036.152.515
Vay dài hạn ngân hàng	46.242.884.085	26.424.505.317	19.818.378.768
Cộng	48.279.036.600	26.424.505.317	21.854.531.283

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

	Số đầu năm	Lãi vay nhập gốc	Số tiền vay đã trả trong năm	Số kết chuyển	Số cuối năm
Vay dài hạn bên liên quan	2.036.152.515	133.532.633	(400.000.000)	-	1.769.685.148
Vay dài hạn ngân hàng	19.818.378.768	-	-	(19.818.378.768)	-
Cộng	21.854.531.283	133.532.633	(400.000.000)	(19.818.378.768)	1.769.685.148

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.062.616.945	-	-	1.062.616.945
Quỹ phúc lợi	1.685.434.248	-	(93.100.000)	1.592.334.248
Cộng	2.748.051.193	-	(93.100.000)	2.654.951.193

19. Vốn chủ sở hữu**19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Số dư đầu năm trước	Lợi nhuận trong năm trước	Số dư cuối năm trước
Vốn góp của chủ sở hữu	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	99.848.889.000	-	99.848.889.000
Quỹ đầu tư phát triển	23.764.696.100	-	23.764.696.100
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	3.840.000.000	-	3.840.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.897.407.621	1.274.617.010	28.172.024.631
Cộng	354.350.992.721	1.274.617.010	355.625.609.731
	Số dư đầu năm nay	Lợi nhuận trong năm nay	Số dư cuối năm nay
Vốn góp của chủ sở hữu	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	99.848.889.000	-	99.848.889.000
Quỹ đầu tư phát triển	23.764.696.100	-	23.764.696.100
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	3.840.000.000	-	3.840.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.172.024.631	1.216.771.691	29.388.796.322
Cộng	355.625.609.731	1.216.771.691	356.842.381.422

19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng công ty Sông Đà - CTCP	60.000.000.000	60.000.000.000
Các cổ đông khác	140.000.000.000	140.000.000.000
Cộng	200.000.000.000	200.000.000.000

19c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	20.000.000	20.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán bất động sản	35.743.125.939	43.845.715.543
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	29.153.156.382	27.357.087.491
Cộng	64.896.282.321	71.202.803.034

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Ngoài giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty con và công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2, Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty con và công ty liên kết.

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của bất động sản đã bán	17.598.225.701	25.041.908.351
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	8.382.253.115	8.575.016.769
Cộng	25.980.478.816	33.616.925.120

3. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	15.259.832.167	15.665.866.134
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(339.652.659)	(430.701.761)
Cộng	14.920.179.508	15.235.164.373

4. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí môi giới	1.088.996.958	1.202.029.383
Chi phí hỗ trợ lãi suất căn hộ đã bán	221.678.141	-
Cộng	1.310.675.099	1.202.029.383

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	5.053.500.859	4.826.915.684
Chi phí vật liệu quản lý	143.013.198	362.823.418
Chi phí đồ dùng văn phòng	44.235.387	214.919.315
Thuế, phí và lệ phí	185.320.934	257.206.389
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	(71.509.091)	190.300.310
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.711.210.114	3.791.227.813
Các chi phí khác	753.027.581	939.547.207
Cộng	9.818.798.982	10.582.940.136

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

6. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	5.019.014	7.923.677
Phạt vi phạm hành chính	65.000.000	-
Thuế bị phạt, bị truy thu	6.669.559.169	7.847.751.521
Trong đó: Tiền chậm nộp theo Quyết định số 7351	5.195.467.680	1.030.000.000
Chi phí của dự án chậm dứt đầu tư	489.676.437	-
Chi phí khác	89.990.040	-
Cộng	7.319.244.660	7.855.675.198

7. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	143.013.198	577.742.733
Chi phí nhân công	7.481.468.113	4.826.915.684
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.450.947.964	7.556.789.664
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.312.492.572	28.515.611.160
Chi phí khác	1.300.349.339	3.924.835.398
Cộng	24.688.271.186	45.401.894.639

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm, Công ty có lãi vay phải trả nhập gốc số tiền 14.855.107.478 VND (năm trước là 13.707.344.661 VND).

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và các thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm nay	Năm trước
Ông Hoàng Văn Anh - Chủ tịch HĐQT		
Cho Công ty vay	21.896.000.000	-
Lãi vay nhập gốc	367.574.606	-
Ông Nguyễn Thế Lợi - Thành viên HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	206.550.976	193.271.144



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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Hoàng Việt Phương - Thành viên HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	783.695.896	730.553.369
Ông Trịnh Xuân Thụy - Tổng Giám đốc		
Tạm ứng	1.330.500.000	1.045.200.000
Hoàn ứng	-	486.141.707
Ông Nguyễn Đức Thụ - Phó Tổng Giám đốc		
Hoàn ứng	-	413.528.382
Bà Phạm Thị Hải - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	51.794.292	107.889.109
Bà Hoàng Thị Phương Thúy - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT		
Cho Công ty vay	-	12.700.000.000
Lãi vay nhập gốc	3.094.356.387	2.902.341.034
Ông Nguyễn Ngọc Phương - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	1.705.308.409	1.722.414.173
Ông Nguyễn Đình Ước - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	184.628.114	-
Bà Hoàng Lê Thanh Thanh - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT		
Cho Công ty vay	-	14.426.125.000
Lãi vay nhập gốc	1.092.519.968	537.550.549
Ông Hoàng Việt Tường - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	112.720.271	105.149.333
Bà Bùi Thị Quỳnh Nga - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT		
Cho Công ty vay	-	1.500.000.000
Lãi vay nhập gốc	110.092.173	7.875.000
Ông Hoàng Văn Kế - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT		
Lãi vay nhập gốc	133.532.633	310.580.454
Tạm ứng	-	5.000.000
Hoàn ứng	-	5.582.864

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.5a, V.15 và V.17.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

	Chức danh	Tiền lương	Thưởng	Thù lao	Cộng thu nhập
Năm nay					
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch HĐQT	1.139.258.559	-	-	1.139.258.559
Ông Phạm Đức Thành	Thành viên HĐQT	-	-	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Thế Lợi	Thành viên HĐQT	-	-	36.000.000	36.000.000
Ông Hoàng Việt Phương	Thành viên HĐQT	-	-	36.000.000	36.000.000
Ông Vũ Tuấn Nhật	Thành viên HĐQT độc lập	-	-	36.000.000	36.000.000
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng BKS	60.000.000	-	-	60.000.000
Bà Hà Thị Lan	Thành viên BKS	-	-	24.000.000	24.000.000
Ông Đoàn Hùng Trường	Thành viên BKS	-	-	24.000.000	24.000.000
Ông Trịnh Xuân Thụy	Tổng Giám đốc	493.000.645	-	-	493.000.645
Ông Nguyễn Đức Thụ	Phó Tổng Giám đốc	383.789.917	-	-	383.789.917
Bà Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng	411.436.342	-	-	411.436.342
Cộng		2.487.485.463	-	192.000.000	2.679.485.463
Năm trước					
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch HĐQT	1.126.893.756	10.000.000	-	1.136.893.756
Ông Phạm Đức Thành	Thành viên HĐQT	-	-	36.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Thế Lợi	Thành viên HĐQT	-	-	36.000.000	36.000.000
Ông Hoàng Việt Phương	Thành viên HĐQT (từ 29/6/2023)	-	-	18.000.000	18.000.000
Ông Vũ Tuấn Nhật	Thành viên HĐQT độc lập (từ 29/6/2023)	-	10.000.000	18.000.000	28.000.000
Ông Đỗ Quang Thắng	Thành viên HĐQT (đến 29/6/2023)	-	-	18.000.000	18.000.000
Ông Phạm Mạnh Khôi	Thành viên HĐQT độc lập (đến 29/6/2023)	-	-	18.000.000	18.000.000
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng BKS	60.000.000	-	-	60.000.000
Bà Hà Thị Lan	Thành viên BKS	-	-	24.000.000	24.000.000
Ông Đoàn Hùng Trường	Thành viên BKS (từ ngày 29/6/2023)	-	-	12.000.000	12.000.000
Ông Bùi Đình Đông	Thành viên BKS (đến ngày 29/6/2023)	-	-	12.000.000	12.000.000
Ông Trịnh Xuân Thụy	Tổng Giám đốc	473.589.162	10.000.000	-	483.589.162
Ông Nguyễn Đức Thụ	Phó Tổng Giám đốc	444.537.906	10.000.000	-	454.537.906
Bà Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng	394.504.390	10.000.000	-	404.504.390
Cộng		2.499.525.214	50.000.000	192.000.000	2.741.525.214

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tổng công ty Sông Đà - CTCP	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	Công ty liên kết

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2, trong năm, Công ty chỉ phát sinh giao dịch về lãi vay nhập gốc với bên liên quan khác là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh, số tiền 6.755.053.313 VND (Năm trước: 7.053.129.758 VND).

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.4, V.5a, V.12, V.13 và V.17a.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

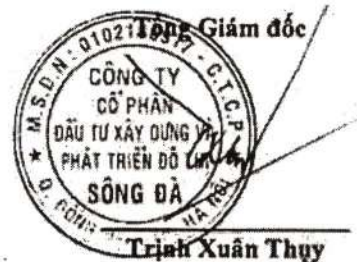
Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền



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 phường Bình Trung, 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 phường Chánh Hưng, 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) phường Bình Trưng, 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 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 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 ĐHĐCĐ 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, phường Chánh Hưng, 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 phường Bình Trưng, 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

- 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, phường Hà Đông, Hà Nội

- Hoàn thành công tác cấp GCN QSHNƠ 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: 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

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, phường Bình Trung, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Xin gia hạn chủ trương đầu tư.

3.6/ Dự án Khu công viên văn hóa thể thao, phường Chánh Hưng, 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	1.216
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
64.896.282.321,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 tai 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

—000—



**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:****DVT: 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:**DVT: 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:

ĐVT: 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 uỷ 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 ĐHCĐ 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.

ĐHCĐ 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:

- ĐHCĐ;
- HĐQT, BKS
- Cổ đông

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Hoàng Văn Anh