

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01**  
**Năm 2016**

**I. Thông tin chung**

*1. Thông tin khái quát*

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

Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 hoạt động theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 0103003233 đăng ký lần đầu ngày 24/11/2003 do Sở KH & ĐT TP. Hà Nội cấp và Giấy chứng nhận đăng ký DN thay đổi lần thứ mười số: 0101426757 ngày 05/06/2012 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp.

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

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

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

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

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

## 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

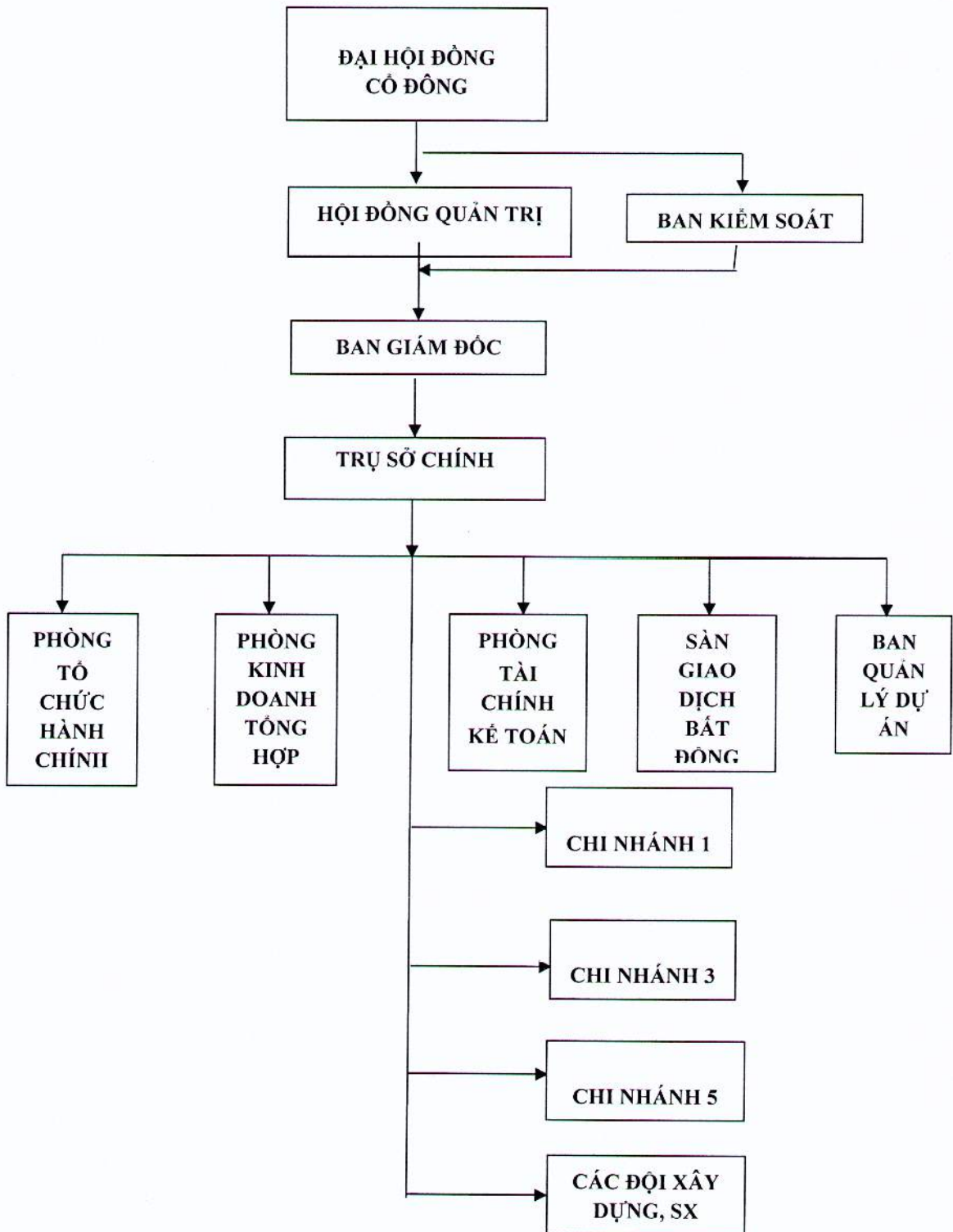
- Ngành nghề kinh doanh chính:
  - + Quản lý vận hành nhà chung cư;
  - + Dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản;
  - + Kinh doanh bất động sản;
  - + Đầu tư phát triển nhà, dịch vụ và cho thuê nhà;
  - + Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Địa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

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

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

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

- Cơ cấu bộ máy quản lý:



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

#### 4. Định hướng phát triển

Trong năm 2016, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đã ổn định và phát triển, các dự án bất động sản đang triển khai thuận lợi. Định hướng phát triển trong năm 2017 và những năm tiếp theo: Công ty đặc biệt thúc đẩy mạnh công tác bán hàng tại Dự án Vinafor Hà Đông và Eco Green Tower Giáp Nhị; tiếp tục thi công, xây dựng đảm bảo các dự án đều triển khai đúng tiến độ. Công ty đặt trọng tâm phát triển kinh doanh trung và dài hạn vào các dự án bất động sản, sản xuất kinh doanh nhà, phát triển kinh doanh dịch vụ thương mại. Bên cạnh đó, mảng cho thuê bất động sản: văn phòng, nhà ở cũng được công ty chú trọng. Hiện tại đang triển khai cho thuê bất động sản tại tòa nhà CT1 Văn Khê, tòa nhà Hemisco và tiếp tục phát triển mảng này tại tòa Vinafor Hà Đông, Eco Green Tower...

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

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

#### 5. Các rủi ro:

- *Rủi ro tăng trưởng kinh tế:*

Trong bối cảnh tình hình kinh tế thế giới năm 2016 - theo đánh giá của Liên hợp quốc tổng thể đang mất đà tăng trưởng. Tăng trưởng toàn cầu 2016 chỉ

ở mức 2,4%. Mức tăng trưởng này chỉ tương đương mức tăng trưởng năm 2015. Các rủi ro sụt giá cả hàng hóa trong nền kinh tế toàn cầu vẫn còn cao trong thời gian tới và diễn ra trong lúc tổng cầu còn duy trì ở mức thấp, đầu tư thấp, giá cả hàng hóa thấp và rối loạn trong thị trường tài chính. Nền kinh tế Việt Nam trong bối cảnh kinh tế thế giới có nhiều biến động cũng bộc lộ không ít những dấu hiệu cho thấy tính dễ bị tổn thương trước các cú sốc. Tăng trưởng kinh tế cả năm chỉ đạt 6,21%, thấp hơn mức 6,68% năm 2015. Tình hình tăng trưởng kinh tế thế giới nói riêng, và Việt Nam nói chung cũng ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động cũng như tốc độ phát triển, tăng trưởng kinh tế của Công ty.

- *Lạm phát và giá cả*

Năm 2016, áp lực lạm phát toàn cầu góp phần đẩy nhanh việc thắt chặt tiền tệ ở một số nước đang phát triển, trong đó có Việt Nam. Tuy năm 2016 được coi là năm Việt Nam kiềm chế được lạm phát. Không còn được hỗ trợ bởi các yếu tố bên ngoài như năm 2015, chỉ số giá tiêu dùng có xu hướng tăng trở lại, đặc biệt trong những tháng cuối năm 2016. Giá cả các loại hàng hóa cơ bản phục hồi kết hợp với điều chỉnh giá nhóm dịch vụ giáo dục và y tế đã gây ra sức ép lên lạm phát trong nước.

Tính tới cuối năm, chỉ số giá tiêu dùng tăng 4,74% so với tháng 12/2015. Trong khi đó, lạm phát lõi vẫn duy trì trong khoảng 1,7-1,9% trong cả năm 2016, điều này khiến khoảng cách giữa lạm phát và lạm phát lõi ngày càng được nới rộng.

Như vậy, bình quân năm 2016 so với năm 2015, lạm phát chung có mức tăng cao hơn lạm phát cơ bản, điều này phản ánh biến động giá do yếu tố thị trường có mức tăng cao, đó là giá lương thực thực phẩm, giá xăng dầu và yếu tố điều hành giá cả qua việc điều chỉnh tăng giá dịch vụ y tế và giáo dục.

Rủi ro từ sự biến động giá cả của các mặt hàng nguyên vật liệu, máy móc, vật tư phục vụ thi công xây lắp ảnh hưởng lớn tới chi phí đầu vào, làm biến động hiệu quả đầu tư của các Dự án.

- *Rủi ro về luật pháp*

Là một Công ty cổ phần hoạt động theo luật doanh nghiệp, bất cứ sự thay đổi nào về pháp luật và môi trường pháp lý đều có thể có tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Luật và các văn bản dưới luật, việc sửa đổi các quy định của các cơ quan Quản lý Nhà nước trong Chứng khoán, Bảo hiểm, Xây dựng, Đầu tư... có thể sẽ có tác động đến cổ phiếu của Công ty cũng như các hoạt động kinh doanh, đầu tư bất động sản.

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

- *Rủi ro đặc thù*

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

- *Rủi ro khác*

Một số rủi ro khác mang tính chất bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu có thì sẽ tác động đến tình hình kinh doanh của Công ty như rủi ro từ môi trường: ô nhiễm nguồn nước, hỏa hoạn, bão lụt...; từ chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo ...

## **II. Tình hình hoạt động trong năm**

### *1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh*

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2016:

+ Giá trị sản xuất kinh doanh năm 2016 đạt 348,39 tỷ đồng;

+ Doanh thu thuần đạt 8,53 tỷ đồng;

+ Lợi nhuận sau thuế đạt (3,60) tỷ đồng;

+ Nộp ngân sách Nhà nước đạt 63,7 tỷ đồng;

+ Thu nhập bình quân đạt 6,0 triệu đồng/người

- Năm 2016, giá trị sản xuất kinh doanh đạt được là 348.39 tỷ đồng tuy nhiên doanh thu thuần đạt được là 8,53 tỷ đồng (doanh thu dịch vụ khác) chiếm tỷ lệ 2,45% so với giá trị sản xuất kinh doanh. Doanh thu năm 2016 chiếm tỷ trọng nhỏ so với giá trị sản xuất kinh doanh thực hiện năm 2016 nguyên nhân là Công ty đang triển khai thi công dự án Vinafor Hà Đông (Hanoi Landmark 51) dự kiến tháng 5/2017 cất nóc, dự án Eco Green Tower đã xây thô đến tầng 16 dự kiến tháng 7/2017 cất nóc. Cùng với tiến độ đạt được công ty đã thực hiện triển khai mở bán các căn hộ chung cư thuộc dự án Vinafor Hà Đông, dự án Eco Green Tower và thu tiền của khách hàng theo tiến độ. Tuy nhiên do ảnh hưởng của chính sách Kế toán, thuế của Nhà nước vì thế dự án Vinafor Hà Đông, dự án Eco Green Tower chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.

- Những tiến bộ công ty đã đạt được: Mặc dù thị trường bất động sản năm 2016 còn nhiều khó khăn và thị trường trầm lắng nhưng công ty đã đạt được những mục tiêu đã hoạch định các dự án Vinafor Hà Đông, dự án Eco-Green Tower đã thành công trong các đợt mở bán căn hộ. Đã cho thuê hết diện tích văn phòng thương mại tại nhà CT1 Văn Khê, và một phần diện tích văn phòng thương mại tại nhà Hemisco Phúc La - Hà Đông.

## 2. Tổ chức và nhân sự

- Danh sách Ban điều hành:

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

- Ngày tháng năm sinh : 11/03/1956
- Quốc tịch : Việt nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : Thụy Khuê, Quận Tây Hồ, Hà nội.
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng.
- Quá trình công tác:
  - 1979 – 1983: Giáo viên trường công nhân kỹ thuật Hà Bắc
  - 1983 – 1993: Chuyên viên Tổng cục thống kê



- 1994 – 1997: Đội phó đội xây dựng số 1, Công ty Sông Đà 1
- 1998 – 2001: Đội trưởng đội xây dựng số 1, Công ty Sông Đà 1
- 2002 – 2003: Giám đốc xí nghiệp Sông Đà 1.01
- 2003 - 2008: Giám đốc Công ty cổ phần Sông Đà 1.01
- 2008 - nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Sông Đà 1.01
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 9,54%

- Ông Bùi Đức Quang - Phó Giám đốc Công ty

- Ngày tháng năm sinh : 31/7/1971
- Quốc tịch : Việt nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : Mai Động, Hoàng Mai, Hà nội.
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ kinh tế.
- Quá trình công tác:
  - 1992 – 1996: Nhân viên Công ty Xây dựng nhà ở Nam Định
  - 1997 – 1998: Nhân viên Công ty Xây dựng Sông Đà 8
  - 1999 – 2002: Nhân viên Công ty Xây dựng Sông Đà 1
  - 2003 – 2004: Kế toán trưởng Xí nghiệp Sông Đà 1.01
  - 2004 – 2009: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01
  - 2009 – nay : Phó GD kiêm Kế toán trưởng Công ty CP Sông Đà 1.01
  - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết : 0.19%

- Bà Nguyễn Thị Dung: Kế toán trưởng

- Ngày tháng năm sinh : 19/10/1979
- Quốc tịch : Việt nam
- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : P12A06 nhà CT1, KĐT Văn Khê, P. La Khê, Q. Hà Đông, TP. Hà Nội
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ kinh tế.

- Quá trình công tác:
- 2001 – 2002: Nhân viên Công ty Xây dựng Sông Đà 1
- 2002 – 2004: Nhân viên kế toán Xí nghiệp Sông Đà 1.01
- 2004 – 2017: Phó Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01
- 2017 – nay : Kế toán trưởng Công ty CP Sông Đà 1.01
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết : 0,00%

- Những thay đổi trong ban điều hành : Trong năm 2016 đã có những thay đổi nhân sự như sau:

- + Thôi giữ chức vụ Kế toán trưởng đối với ông Bùi Đức Quang kể từ ngày 15/12/2016
- + Bổ nhiệm Quyền Kế toán trưởng đối với bà Nguyễn Thị Dung kể từ ngày 15/12/2016

- Số lượng cán bộ, nhân viên: 63 người

Trong năm 2016, Công ty hiện có 63 người lao động không xác định thời hạn và 02 người lao động mùa vụ.

- Chính sách đối với người lao động:
  - Chế độ làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày từ thứ 2 đến thứ 7 hàng tuần.
  - Nghỉ phép, lễ, Tết: Cán bộ công nhân viên được nghỉ các ngày Lễ và Tết theo quy định của Bộ luật lao động.
  - Nghỉ ốm, thai sản: Công ty thực hiện đúng các quy định về Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế và các quy định hiện hành khác của Nhà nước về nghỉ ốm đau, thai sản, dưỡng sức.
  - Điều kiện làm việc: Văn phòng làm việc rộng rãi, khang trang, thoáng mát. Công ty trang bị đầy đủ các trang thiết bị, máy văn phòng, văn phòng phẩm để phục vụ cán bộ công nhân viên làm việc. Những công việc đặc

thù cần có đồng phục hoặc bảo hộ lao động, Công ty trang bị đầy đủ và cấp mới theo định kỳ cho người lao động.

- Chế độ lương: Tùy theo từng chức danh và tính chất công việc. Công ty thực hiện việc chi trả lương cho CBCNV trong Công ty đúng và đầy đủ theo Quy chế lương trong Công ty trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành.
- Chính sách phúc lợi: Bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế được Công ty tham gia đầy đủ cho tất cả các CBCNV theo quy định Nhà nước. Hàng năm Công ty tổ chức cho cán bộ công nhân viên đi du lịch, nghỉ dưỡng vào đầu năm và giữa năm. CBCNV Công ty khi gặp khó khăn đột xuất, hiếu hỉ hay đau ốm... đều được Công đoàn quan tâm hỏi thăm và giúp đỡ.
- Tổ chức Công đoàn: Công đoàn Công ty hoạt động khá hiệu quả, bảo vệ tốt quyền lợi của người lao động và trở thành nơi tin cậy giúp đỡ cho CBCNV Công ty được nâng cao đời sống tinh thần và sức khỏe.
- Thay đổi trong chính sách đối với người lao động: Trong năm 2016, tùy từng thời điểm, Công ty luôn đưa ra các chính sách nhân sự hợp lý để có đủ nguồn nhân lực làm việc tại các dự án, đặc biệt là dự án Vinafor Hà Đông và Dự án Eco Green Tower. Các chính sách về lương thưởng cũng được quan tâm nhằm tăng thu nhập bình quân, tăng chất lượng cuộc sống cho người lao động...

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

#### *a) Về các khoản đầu tư lớn:*

- Năm 2016, Công ty đang thực hiện đầu tư vào 2 dự án lớn là Dự án Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor Hà Đông (Hanoi Landmark 51); Dự án Tổ hợp nhà chung cư số 1 Giáp Nhị Hoàng Mai (Eco Green Tower). Tính đến tháng 12 năm 2016, Dự án Hanoi Landmark 51 đã thi công đến sàn tầng 38. Dự án Eco Green Tower đã thi công đến sàn tầng 9.

- Với tất cả các lợi thế là đã có kinh nghiệm nhiều năm trong việc xây dựng và khai thác các dự án công ty đã thực hiện và hoàn thành trong thời gian vừa qua, chúng tôi cam kết sẽ hoàn thành dự án theo đúng tiến độ và mang lại lợi nhuận cao nhất cho công ty.

b) Các công ty con, công ty liên kết:

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

#### 4. Tình hình tài chính

##### a) Tình hình tài chính

Chỉ tiêu/ <i>Financial Figure</i>	Năm/Year 2015	Năm/Year 2016	% tăng giảm/ % <i>change</i>
* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng/ <i>Applicable for organization other than credit institutions and non-bank financial institutions:</i>			
Tổng giá trị tài sản/ <i>Total asset</i>	547.161.765.047	1.091.500.378.648	99%
Doanh thu thuần/ <i>Net revenue</i>	12.937.551.049	8.528.234.524	(34%)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ <i>Profit from operating activities</i>	1.236.660.127	113.389.131	(91%)
Lợi nhuận khác/ <i>Other profits</i>	238.926.136	(3.750.447.256)	(1.670%)
Lợi nhuận trước thuế/ <i>Profit before tax</i>	1.475.586.263	(3.637.058.125)	(346%)
Lợi nhuận sau thuế/ <i>Profit after tax</i>	1.150.957.284	(3.659.749.450)	(418)%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức/ <i>Payout ratio</i>			

## b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu/ <i>Benchmarks</i>	Năm/Year 2015	Năm/Year 2016	Ghi chú/Note
<p>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán/ <i>Solvency ratio</i></p> <p>+ Hệ số thanh toán ngắn hạn/<i>Current ratio</i>: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn (<i>Short term Asset/Short term debt</i>)</p> <p>+ Hệ số thanh toán nhanh/<i>Quick ratio</i>: <u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn <u><i>Short term Asset - Inventories</i></u> <i>Short term Debt</i></p>	5,14	5,28	
<p>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn/ <i>capital structure Ratio</i></p> <p>+Hệ số Nợ/Tổng tài sản (<i>Debt/Total assets ratio</i>)</p> <p>+Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (<i>Debt/Owners' Equity ratio</i>)</p>	0,81	0,91	
<p>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động/ <i>Operation capability Ratio</i></p> <p>+ Vòng quay hàng tồn kho/ <i>Inventory turnover</i>:</p> <p>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân (<i>Cost of goods sold/Average inventory</i>)</p> <p>Doanh thu thuần/Tổng tài sản (<i>Net revenue/ TotalAssets</i>)</p>	0,03	0,01	
<p>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời/ <i>Target on Profitability</i></p> <p>+ Hệ số Lợi nhuận sau</p>	0,09	-0,43	

thuế/Doanh thu thuần ( <i>profit after tax/ Net revenue Ratio</i> )	0,011	-0,04	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu ( <i>profit after tax/ total capital Ratio</i> )			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản ( <i>profit after tax/ Total assets Ratio</i> )	0,002	-0,003	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần ( <i>Operating profit/ Net revenue Ratio</i> )	0,096	0,013	

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

a) Cổ phần:

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

b) Cơ cấu cổ đông:

Cổ đông góp vốn trong nước

- Tổng số cổ đông : 413 Trong đó : cá nhân: 397; tổ chức: 16
- Thông tin chi tiết về từng cổ đông lớn:

Stt	Cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ	Ghi chú
1	Ông Tạ Văn Trung	689.092	9,54%	TV.HĐQT
2	Ông Tạ Trung Hậu	543.193	7,52%	TV.HĐQT
3	Phạm Thị Loan	726.990	10,06%	TV. HĐQT
4	Nguyễn Bích Hạnh	370.844	5,13%	

5	Phạm Thu Huyền	370.346	5,13%	TV. BKS
6	Phạm Văn Nam	370.844	5,13%	
7	Đào Thị Hồi	368.962	5,11%	
8	Ngô Thị Mười	370.844	5,13%	
9	Phạm Hồng Nhung	370.346	5,13%	
10	Thái Thị Thu Nga	368.573	5,1%	

### *Cổ đông nước ngoài*

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

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

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

Trong năm 2016 không có thay đổi

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu quỹ: 291.300
- Các giao dịch mua bán thực hiện trong năm 2016: không có

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

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

Mặc dù năm 2016 thì trường bất động sản chưa có nhiều biến động cho nên Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 còn gặp nhiều khó khăn trong việc thi công các dự án và triển khai bán hàng. Tuy nhiên với sự nỗ lực và cố gắng hết mình của Ban lãnh đạo công ty và tập thể cán bộ công nhân viên, Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 cũng đạt được những thành tích nhất định

#### **1.1 Dự án Vinafor Vạn Phúc - Hà Đông**

- Đã thi công Phần thân đến cao độ + 120,15m ( Sàn tầng 38).
- Xây tường tầng 6 đến tầng 32.

- Lắp đặt đường điện, đường cấp nước, hệ thống PCCC đến tầng 32.
- Trát hoàn thiện ngoài nhà, trát trong nhà tầng 6 đến tầng 32.
- Ốp WC, lát bếp, láng nền tầng 6 đến tầng 23.
- Lắp dựng cửa sổ nhôm kính, cửa gỗ, cửa thép tầng 6, tầng 15.
- Lắp dựng tấm tường Acotec tầng 11 đến tầng 31.
- Lắp dựng lan can lô gia tầng 6 đến tầng 27.

### ***1.2 Dự án Eco Green Tower***

- Hạng mục : Cọc khoan nhồi và tường vây thi công từ ngày 08/12/2015 đã hoàn thành ngày 31/3/2016 với giá trị quyết toán là 35,649 tỷ.
- Hạng mục: Phần Móng và Tầng hầm triển khai thi công từ ngày 15/4/2016 và kết thúc ngày 26/7/2016. Giá trị thực hiện ước đạt 21 tỷ.
- Hạng mục Phần Thân: đã thi công dầm sàn tầng 9 cos +27,8m.
- Xây tường tầng 3,4,5.

### ***1.3 Các hoạt động kinh doanh khác của doanh nghiệp***

- Diện tích văn phòng thương mại cho thuê công ty đã thúc đẩy cho thuê và cho thuê được phần lớn diện tích văn phòng của nhà CT1, Hemisco.

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

- Lãi suất vay vốn ngân hàng đã dần ổn định tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp.

- Năng lực tài chính công ty lành mạnh, có tính bền vững, vốn điều lệ vốn chủ sở hữu tăng dần qua tích lũy hàng năm đáp ứng yêu cầu vốn sản xuất kinh doanh và đầu tư.

## ***2. Tình hình tài chính***

### ***a) Tình hình tài sản***

Đầu năm năm 2016 tài sản ngắn hạn chiếm 93,69%; cuối năm 2016 tài sản ngắn hạn chiếm 96,76%. Mức tăng tỷ trọng tài sản ngắn hạn 106% chủ yếu do sự gia tăng của tiền và các khoản tương đương tiền (+64%), Hàng tồn kho



tăng 145%, ngược lại tỷ trọng tài sản dở dang dài hạn giảm (-27%). Kết quả trên phản ánh doanh nghiệp đã thu hồi được vốn và việc tăng đáng kể tỷ trọng tiền và các khoản tương đương tiền thể hiện công ty ưu tiên đầu tư vào các dự án hiện công ty đang triển khai điều này được thể hiện ở tỷ trọng hàng tồn kho tăng lên 145% trong năm chủ yếu là tỷ tăng tỷ trọng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án công ty đang đầu tư và triển khai thi công.

#### b) Tình hình nợ phải trả

- Đầu năm tỷ trọng nợ phải trả chiếm 81,24% trên tổng cộng nguồn vốn, cuối năm 2016 tỷ trọng nợ phải trả chiếm 90,93%. Mức tăng tỷ trọng nợ phải trả là 9,69% chủ yếu do sự gia tăng tỷ trọng nợ phải trả dài hạn là (+9,61%) trên tổng cộng nguồn vốn; trong khi đó tỷ trọng nợ vốn chủ sở hữu giảm xuống đáng kể (-9,69%). Tỷ trọng nợ vốn chủ sở hữu giảm thể hiện trong kỳ đơn vị kinh doanh đang bị lỗ. Tỷ trọng khoản công nợ dài hạn tăng lên thể hiện trong năm công ty đã triển khai thi công dự án Vinafor Hà Đông, dự án Eco Green Tower nên có sự hỗ trợ đầu tư cấp vốn từ phía các tổ chức tín dụng.

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

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

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

Báo cáo tài chính năm 2016 được kiểm toán chấp nhận toàn phần.

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

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

Năm 2016, quan điểm của Hội đồng quản trị công ty cho rằng nền kinh

tế Việt Nam phát triển không có nhiều khởi sắc dẫn đến nhiều khó khăn cho sự phát triển cho nền kinh tế. Đây là là thách thức lớn đối với các doanh nghiệp nói chung và Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 nói riêng. Trong tình hình đó, công ty đã dốc toàn tâm toàn lực vào các dự án nhằm phát triển sản xuất kinh doanh và nâng cao năng lực của đơn vị trên thị trường. Trong đó, việc khai thác dự án mới, tìm nguồn vốn, lựa chọn đối tác, nhà thầu, công tác tiếp cận thị trường, bán hàng, tiếp cận các chính sách của Nhà nước là vô cùng quan trọng, quyết định sự thành bại của doanh nghiệp. Đánh giá được tình hình đó, Hội đồng quản trị luôn nỗ lực tìm mọi biện pháp, huy động mọi nguồn lực để đảm bảo điều kiện tốt nhất phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong đó song song với việc triển khai các dự án, đồng thời đưa ra các chính sách bán hàng phù hợp với từng dự án, cơ cấu lại các khoản nợ đến hạn phải trả, tiết kiệm tối đa các khoản chi....

Đối với các Dự án mới, dự án chưa triển khai, Hội đồng quản trị đã rà soát lại, đưa ra chính sách, kế hoạch hợp lý cho từng dự án hoặc là tiếp tục triển khai, hoặc chuyển nhượng nhằm đem lại quyền lợi cao nhất cho Công ty.

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

Trong năm 2016, Ban giám đốc và các cán bộ quản lý điều hành hoạt động của công ty đạt hiệu quả tốt. Mọi hoạt động, ra quyết định đều tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy chế quản lý nội bộ của công ty do Hội đồng quản trị đề ra. Các nội dung trong nghị quyết, quyết định và chỉ đạo của Hội đồng quản trị được thực hiện triển khai tốt, đem lại hiệu quả cao trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

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

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

- Chỉ đạo hoàn thành các chỉ tiêu kinh tế theo kế hoạch đề ra, đảm bảo mục tiêu tiến độ, chất lượng kỹ thuật và đảm bảo an toàn trên các dự án thi công xây dựng mà công ty đang làm chủ đầu tư. Tăng cường chỉ đạo, giám sát các nhà thầu thi công các dự án hướng tới sự chuyên nghiệp với tiêu chuẩn về an toàn và vệ sinh môi trường ngày càng cao.

- Tăng cường sự lãnh đạo và giám sát toàn diện của Hội đồng quản trị đối với công tác quản lý điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty, đảm bảo các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị công ty năm 2016 được triển khai và thực hiện tốt. Tiếp tục duy trì sự trao đổi thông tin thường xuyên của Chủ tịch Hội đồng quản trị, Giám đốc với các cán bộ quản lý có liên quan nhằm tháo gỡ kịp thời những khó khăn, vướng mắc phát sinh, giảm thiểu các rủi ro hoạt động cũng như các rủi ro từ môi trường và đối tác.

- Tập trung chỉ đạo và đảm bảo sự kiểm soát của Hội đồng quản trị công ty đối với việc thực hiện tiến độ thi công và bán hàng tại các dự án công trình: Vinafor Hà Đông, Eco Green Tower Giáp Nhị.

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

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

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

**V. Quản trị công ty****1. Hội đồng quản trị**

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

Stt	Họ và tên	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ	Chức danh thành viên HĐQT tại Cty khác	Ghi chú
1	Ông Tạ Văn Trung	689.092	9,54%	không	
2	Ông Phan Nguyên Hồng	63.858	0,88%	không	
3	Ông Bùi Đức Quang	13.819	0,19%	không	
4	Ông Tạ Trung Hậu	543.193	7,52%	không	
5	Bà Phạm Thị Loan	726.990	10,06%	không	

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

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/NQ-HĐQT	17/3/2016	Phê duyệt vay vốn Ngân hàng và hợp tác với Tổng công ty UDIC để thực hiện Dự án Giáp Nhì
2	02/NQ-HĐQT	07/4/2016	Thông qua Phương án ký hợp đồng bảo lãnh cho Dự án Vinafor Hà Đông
3	03/NQ-HĐQT	14/4/2016	Thông qua kế hoạch, nội dung Đại hội cổ đông năm 2016
4	04/NQ-HĐQT	13/9/2016	Duyệt bổ sung phát hành bảo lãnh Dự án Vinafor Hà Đông
5	05/NQ-HĐQT	14/12/2016	V/v thôi giữ chức vụ Kế toán trưởng và bổ nhiệm chức danh Kế toán trưởng

Hội đồng quản trị đã tiến hành 05 cuộc họp trong năm 2016 với đầy đủ số lượng thành viên dự họp. Các thành viên hội đồng quản trị theo phân công nhiệm vụ của mình luôn theo dõi và chỉ đạo việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên, Nghị quyết của HĐQT trong cả năm 2016, chỉ đạo việc thực hiện các kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty; Giám sát việc ký kết các hợp đồng tài chính, thương mại, đầu tư; việc sử dụng nguồn lao động và các chế độ chính sách của người lao động...

d) Thành viên hội đồng quản trị độc lập là ông Phan Nguyên Hồng. Trong năm 2016 vừa qua ông Phan Nguyên Hồng đã đóng góp tích cực vào công tác quản trị cùng với các thành viên Hội đồng quản trị; cùng xây dựng tầm nhìn chiến lược và các kế hoạch hoạt động của Công ty; tham gia kiểm tra, kiểm soát các hoạt động của Ban giám đốc; giám sát việc thực hiện Điều lệ, việc thực thi pháp luật trong công tác quản lý điều hành của công ty.

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

Ông Tạ Văn Trung - Chủ tịch Hội đồng quản trị

## 2. Ban Kiểm soát

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

Stt	Họ và tên	Số cổ phần năm giữ	Tỷ lệ năm giữ	Sở hữu các chứng khoán khác	Ghi chú
1	Bà Lê Thị Quế - Trưởng BKS	26	0%	không	
2	Bà Phạm Thu Huyền	370.346	5,13%	không	
3	Bà Nguyễn Thị Thanh Thu	0	0%	không	

b) Hoạt động của Ban kiểm soát: Trong năm 2016, Ban kiểm soát Công ty tiến hành 02 cuộc họp với đầy đủ số lượng thành viên dự họp nhằm kiểm điểm hoạt động của ban kiểm soát. Trưởng ban kiểm soát cũng tham gia trực tiếp vào các cuộc họp của Hội đồng quản trị. Trong các kỳ báo cáo, Ban kiểm soát đã kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý của Công ty; thảo luận những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề tồn tại khác với Công ty kiểm toán, thống nhất với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán giữa năm và cuối năm.

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

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

(Đơn vị tính : đồng)

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số tiền lương năm 2016	Số tiền thù lao 1 tháng	Thưởng năm 2016
<b>A</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>				
1	Tạ Văn Trung	Chủ tịch		2.000.000	7.500.000
2	Bùi Đức Quang	Thành viên		1.500.000	6.000.000
3	Phan Nguyên Hồng	Thành viên		1.500.000	6.000.000
4	Tạ Trung Hậu	Thành viên		1.500.000	6.000.000
5	Phạm Thị Loan	Thành viên		1.500.000	6.000.000
<b>B</b>	<b>Ban kiểm soát</b>				
1	Lê Thị Quế	Trưởng ban		1.500.000	6.000.000
2	Nguyễn Thị Thanh Thu	Thành viên		1.000.000	4.500.000
3	Phạm Thu Huyền	Thành viên		1.000.000	4.500.000

C	Ban Giám đốc				
1	Tạ Văn Trung	Giám đốc	217.840.104		
2	Bùi Đức Quang	PGĐ - Kiêm Kế toán trưởng	159.802.000		
	<b>Tổng cộng</b>				

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

- Ông Tạ Văn Trung - Chủ tịch HĐQT: giao dịch bán: 600.000 cổ phiếu
- Bà Phạm Thị Loan - Thành viên HĐQT: giao dịch mua: 600.000 cổ phiếu

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

## VI. Báo cáo tài chính

### 1. Ý kiến kiểm toán:

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 Sông Đà 1.01 tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### 2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

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

*Hà Nội, ngày 14 tháng 4 năm 2017*

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



**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
KIỂM GIÁM ĐỐC**  
*Là Văn Trung*