

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

(Giấy CNĐKDN số 0103022871 do Sở KH&ĐT Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2008, Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102681319 thay đổi lần thứ 12 ngày 10/03/2017)



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP
TẠI:
CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

Địa chỉ: B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ
Liêm, Thành Phố Hà Nội.

Điện thoại: 02437833660

Fax: 02437833661

Website: www.kosy.vn

NGƯỜI PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ và tên: Bà Hoàng Thị Yến

Chức vụ: Kế toán Điện thoại: 0968.383.282

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY:
THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Được thành lập từ năm 2008, Tập đoàn Kosy mang trong mình khát vọng cháy bỏng và hoài bão trở thành một trong những doanh nghiệp lớn mạnh tại Việt Nam của những người sáng lập.

Cùng với những thăng trầm của thị trường, chúng tôi luôn đổi mới và sáng tạo, không ngừng nỗ lực để kiến tạo toàn bộ máy, thích nghi với sự thay đổi của môi trường kinh doanh và đạt được những thành công nhất định. Hiện tại, chúng tôi đang hoạt động trong các lĩnh vực: bất động sản, xây dựng, năng lượng – thủy điện, công nghệ thông tin... Trong đó, bất động sản được xác định là lĩnh vực mũi nhọn.

Để phát triển lớn mạnh, chúng tôi ý thức rất rõ nhân sự chính là yếu tố then chốt, là tài sản quý giá nhất của doanh nghiệp. Do đó, đội ngũ cán bộ nhân viên tại Kosy đều là những người có năng lực tốt, tác phong làm việc chuyên nghiệp, tư duy sáng tạo, không ngừng phấn đấu để hoàn thiện bản thân, đóng góp chung vào sự phát triển của Công ty.

Chúng tôi luôn nỗ lực hết mình để phát triển những sản phẩm tốt nhất, mang lại sự trải nghiệm thú vị và hài lòng cho khách hàng, góp phần thúc đẩy nền kinh tế đất nước ngày càng phát triển.

Thay mặt Công ty, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành nhất và cam kết đem đến những lợi ích thiết thực cho các quý khách hàng, cổ đông và đối tác đã luôn tin tưởng, đồng hành cùng chúng tôi.

Trân trọng./.

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Nguyễn Việt Cường

L. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

- Tên tiếng Việt: Công ty cổ phần Kosy
- Tên tiếng Anh: KOSY Joint Stock Company
- Tên giao dịch viết tắt: KOSY., JSC
- Vốn điều lệ đăng ký: 415.000.000.000 đồng
- Vốn thực góp đến thời điểm hiện tại: 415.000.000.000 đồng
- Địa chỉ trụ sở chính: B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội.
- Điện thoại: 02437833660 Fax: 02437833661
- Website: www.kosy.vn
- Mã cổ phiếu: KOS
- Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Việt Cường – Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Logo:



- Ngày trở thành công ty đại chúng: 27/09/2017
- Giấy đăng ký kinh doanh số 0102681319 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2008, thay đổi lần thứ 12 ngày 10/03/2017.

1.1. Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi và mục tiêu

Tầm nhìn

Trở thành một tập đoàn kinh tế hàng đầu của Việt Nam, hoạt động đa ngành, toàn cầu, mang lại những giá trị gia tăng cao nhất cho cổ đông, đối tác, người lao động và xã hội.

Sứ mệnh

Cung cấp những sản phẩm thương hiệu Kosy chất lượng quốc tế, giá hợp lý, thoả mãn nhu cầu khách hàng, góp phần phát triển đất nước.

Giá trị cốt lõi

Nghiêm túc và trung thực trong các mối quan hệ với đối tác, khách hàng và cán bộ nhân viên công ty.

Mục tiêu

Mục tiêu Công ty Cổ phần Kosy đến 31/12/2025: Trở thành một tập đoàn kinh tế đa ngành, giá trị tài sản và thương hiệu công ty nằm trong top 200 doanh nghiệp ngoài nhà nước lớn nhất Việt Nam. Bắt động sản là ngành kinh doanh chính, công ty làm chủ đầu tư nhiều khu đô thị trên lãnh thổ Việt Nam và một số nước trên thế giới. Các khu đô thị của công ty đáp ứng tốt các điều kiện sống, làm việc và sinh hoạt của các tầng lớp nhân dân.

Chiến lược kinh doanh

Công ty xây dựng chiến lược kinh doanh tập trung vào các điểm như sau:

- Tập trung xây dựng, phát triển tại các địa bàn chính ở miền Bắc và miền Trung như Lào Cai, Bắc Giang, Thái Nguyên, Ninh Bình, Hà Nội.... Tăng cường công tác thu thập thông tin, phân tích đánh giá tình hình thị trường, khách hàng để đưa ra các chính sách bán hàng phù hợp cho từng thời điểm đem lại hiệu quả kinh doanh cho Công ty;
- Thiết lập kênh phân phối tại địa bàn có dự án: Bán hàng trực tiếp, cộng tác viên (các phòng bán lẻ các ngân hàng, nhân sự tại cơ quan nhà nước tại thành phố, các huyện, các sản bất động sản trên địa bàn);
- Thực hiện đầu tư cho quảng bá thương hiệu, cam kết tiến độ, truyền thông online, SMS, Facebook, truyền thông trực tiếp tại thành phố, các huyện. Tổ chức sự kiện giới thiệu dự án, mở bán, trao sổ đỏ, tri ân khách hàng.
- Đẩy mạnh công tác kinh doanh để hoàn thành kế hoạch đề ra; Thiết lập chính sách bán hàng linh hoạt cho việc mua buôn, trả tiền ngay...
- Tìm kiếm hợp tác với các đối tác có thế mạnh về quy hoạch, công nghệ, kiến trúc, bán hàng, vốn để hỗ trợ nhau phát triển;
- Thực hiện nghiêm chỉnh quy định về quản lý, giám sát và thu hồi công nợ, tăng hiệu quả kinh doanh và an toàn trong sử dụng vốn của Công ty.
- Ngoài các bất động sản khu đô thị, kosy từng bước mở rộng sang bất động sản nghỉ dưỡng, khách sạn, cho thuê văn phòng, giáo dục, bán lẻ.

1.2. Quá trình hình thành, phát triển

Công ty Cổ phần Kosy (Kosy) thành lập ngày 10/03/2008, theo giấy phép kinh doanh số 0102681319 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Năm 2009, Công ty thực hiện mở rộng lĩnh vực hoạt động: phát triển thêm lĩnh vực xây dựng công trình giao thông, cầu đường, thủy lợi.

Năm 2011, Bất động sản được xác định là lĩnh vực mũi nhọn của Công ty. Hiện Kosy đã và đang làm chủ đầu tư thực hiện một số dự án lớn về bất động sản tại các địa phương như: Khu đô thị Kosy - Lào Cai, thành phố Lào Cai; Khu đô thị Kosy - Bắc Giang, khu đô thị Cầu Gồ tỉnh Bắc Giang; Khu đô thị Kosy - Gia Sàng, Khu đô thị Kosy - Sông Công thành phố Thái Nguyên.... Ở lĩnh vực Xây dựng, ngoài thi công các dự án Khu đô thị mới, Kosy còn triển khai thực hiện nhiều công trình giao thông, thủy lợi, viễn thông tại các địa phương. Với hệ thống máy móc, trang thiết bị hiện đại, đồng bộ, các công trình do Công ty làm chủ đầu tư và thi công luôn đáp ứng yêu cầu cao về chất lượng, đảm bảo kỹ thuật, mỹ thuật, thỏa mãn kỳ vọng của đối tác, chính quyền và nhân dân địa phương.

Công ty bắt đầu triển khai một số dự án bất động sản tại Thái Nguyên, Lào Cai, Bắc Giang.

Năm 2015, Công ty bắt đầu chuẩn bị công tác đầu tư một số dự án thủy điện

Năm 2016, Công ty phát triển nhiều dự án Bất động sản tại các tỉnh/thành miền Bắc và miền Trung.

Năm 2017, Công ty thực hiện tăng vốn lên 415 tỷ đồng. Kosy phát triển ấn tượng và được vinh danh tại Giải thưởng hiệu mạnh Việt Nam.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh:

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản;

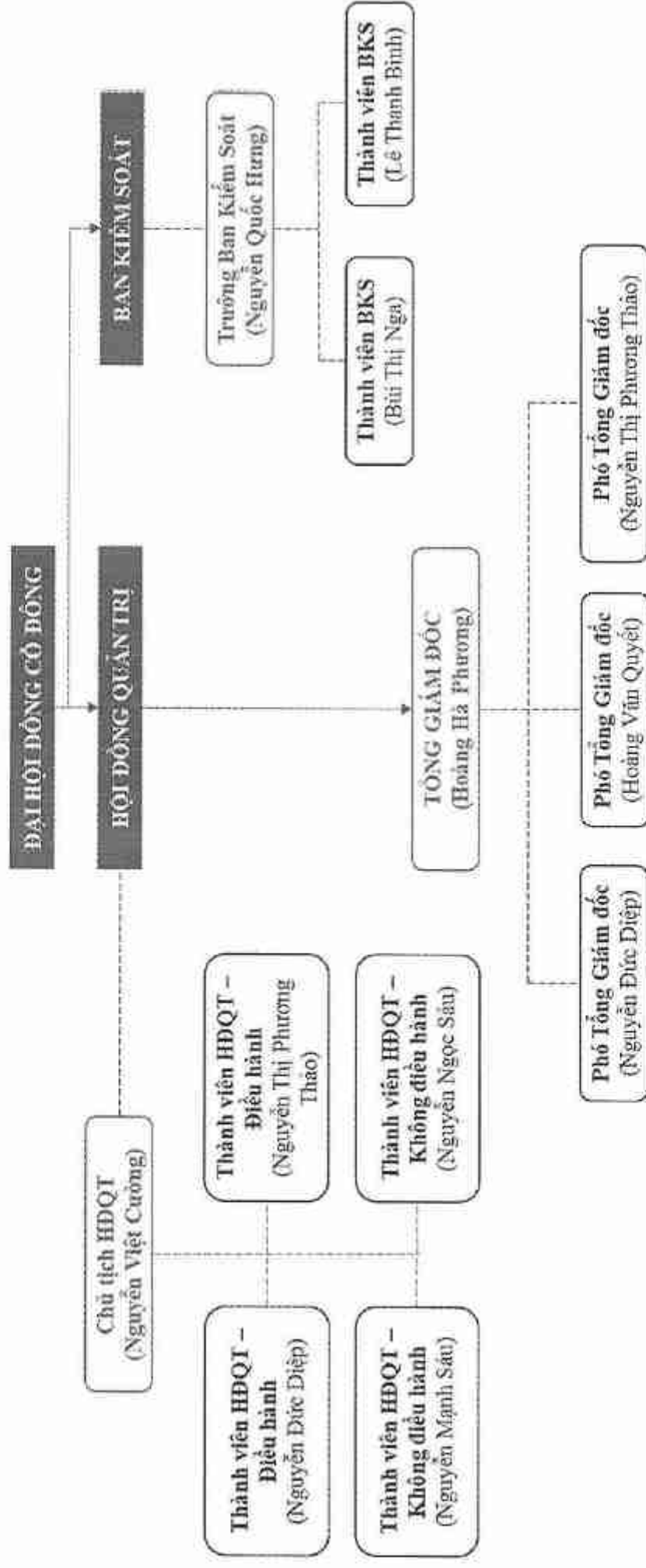
Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.

- Địa bàn kinh doanh: Toàn quốc

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Kosy là kinh doanh bất động sản, phát triển khu đô thị quy mô lớn. Hiện tại, Công ty đang thực hiện các dự án cụ thể như sau:

<i>Dự án</i>	<i>Tổng diện tích (m²)</i>	<i>Tổng đầu tư (tỷ đồng)</i>	<i>Diện tích đất thương mại (m²)</i>	<i>Tổng doanh thu dự kiến (tỷ đồng)</i>
<i>Đang triển khai</i>	1.212.000	1.128.000	451.874	3.894
<i>Kosy Lào Cai</i>	380.000	140.000	132.080	1.800
<i>Kosy Sông Công</i>	380.000	381.000	162.281	892
<i>Kosy Cầu Gồ</i>	86.000	94.000	28.380	170
<i>Kosy Gia Sàng</i>	143.000	236.000	42.200	337
<i>Kosy Bắc Giang</i>	223.000	277.000	86.933	695

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



❖ **Đại hội đồng cổ đông:**

ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ thường niên được tổ chức mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ phải họp thường niên trong thời hạn bốn tháng, kể từ ngày kết thúc năm tài chính. ĐHĐCĐ có các quyền hạn sau:

- Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hằng năm của từng loại cổ phần;
- Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty đã được kiểm toán;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty;
- Thông qua báo cáo tài chính hằng năm được kiểm toán;
- Quyết định mua lại trên mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- Xem xét và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty;
- Quyết định tổ chức lại, giải thể công ty;
- Lựa chọn công ty kiểm toán;
- Thông qua tổng số tiền lương và thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Báo cáo tiền lương và thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- Các vấn đề khác theo quy định của Điều lệ và các quy chế khác của Công ty.

❖ **Hội đồng quản trị:**

HĐQT có 5 thành viên, do ĐHĐCĐ bầu hoặc miễn nhiệm. Số lượng thành viên HĐQT có thể thay đổi tùy theo yêu cầu phát triển của Công ty và do ĐHĐCĐ quyết định. Nhiệm kỳ là 5 năm.

HĐQT có các quyền hạn và nhiệm vụ sau:

- Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát Tổng Giám đốc và Người quản lý công ty.
- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;

- Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- Quyết định bán cổ phần mới trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
- Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;
- Quyết định mua lại quyết định mua lại không quá mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần của từng loại đã được chào bán trong mười (12) tháng;
- Quyết định các phương án đầu tư và dự án đầu tư của công ty theo quy định của Điều lệ này và Pháp luật;
- Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
- Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; ký hợp đồng, bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm, quyết định mức lương, thưởng đối với Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng; Cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Hội đồng quản trị ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;
- Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định;
- Trình báo cáo quyết toán tài chính hằng năm lên Đại hội đồng cổ đông;
- Kiến nghị mức cổ tức được trả; Quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
- Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể, yêu cầu phá sản Công ty;
- Báo cáo Đại hội đồng cổ đông việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng Giám đốc;
- Giải quyết các khiếu nại của Công ty đối với Người quản lý công ty cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý đối với Người quản lý công ty đó;

❖ **Ban Kiểm soát:**

Số lượng thành viên Ban kiểm soát là 03 thành viên. Ban kiểm soát có các quyền và trách nhiệm sau:

- Ban kiểm soát thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty.
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cân trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.
- Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hằng năm và sáu (06) tháng của công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp thường niên Đại hội đồng cổ đông.
- Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của Công ty.
- Xem xét sổ kế toán, ghi chép kế toán và các tài liệu khác của Công ty, các công việc quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết hoặc theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông hoặc theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại Điều lệ của Công ty.
- Khi có yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại của Điều lệ này, Ban kiểm soát thực hiện kiểm tra trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được yêu cầu. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm tra, Ban kiểm soát phải báo cáo giải trình về những vấn đề được yêu cầu kiểm tra đến Hội đồng quản trị và cổ đông hoặc nhóm cổ đông có yêu cầu.
- Kiến nghị Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông các biện pháp sửa đổi, bổ sung, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, giám sát và điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Khi phát hiện có thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc vi phạm quy định thì phải thông báo ngay bằng văn bản với Hội đồng quản trị, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.
- Có quyền tham dự và tham gia thảo luận tại các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và các cuộc họp khác của Công ty.
- Ban kiểm soát có thể tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị trước khi trình báo cáo, kết luận và kiến nghị lên Đại hội đồng cổ đông.
- Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề có liên quan;

- Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán;
- Xin ý kiến tư vấn chuyên nghiệp độc lập hoặc tư vấn về pháp lý và đảm bảo sự tham gia của những chuyên gia bên ngoài Công ty với kinh nghiệm trình độ chuyên môn phù hợp vào công việc của Công ty nếu thấy cần thiết;
- Thảo luận về 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 mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc;
- Xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của ban quản lý Công ty;
- Xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của ban quản lý.
- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Công ty, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và quy định của Pháp luật.

❖ **Ban Tổng Giám đốc:**

Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc không quá năm (05) năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng giám đốc có các quyền và trách nhiệm sau:

- Thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Quyết định tất cả các vấn đề không cần phải có nghị quyết của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất;
- Kiến nghị số lượng và các loại Người quản lý công ty mà Công ty cần tuyển dụng để Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm nhằm thực hiện các hoạt động quản lý tốt theo đề xuất của Hội đồng quản trị, và tư vấn để Hội đồng quản trị quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác của hợp đồng lao động của Người quản lý công ty;
- Tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để quyết định số lượng người lao động, mức lương, trợ cấp, lợi ích, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ;
- Trước ngày 30/11 năm trước, Tổng Giám đốc phải trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính năm (05) năm;
- Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty;

- Chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công ty (sau đây gọi là bản dự toán) phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công ty theo kế hoạch kinh doanh. Bản dự toán hàng năm (bao gồm cả bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ dự kiến) cho từng năm tài chính phải được trình để Hội đồng quản trị thông qua và phải bao gồm những thông tin quy định tại các quy chế của Công ty;

- Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;
- Quyết định tiền lương và quyền lợi khác đối với người lao động trong Công ty kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng Giám đốc;
- Tuyển dụng lao động;
- Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
- Thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ này và các quy chế của Công ty, các nghị quyết của Hội đồng quản trị, hợp đồng lao động của Tổng Giám đốc và pháp luật.

3. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

+ Tập trung triển khai thi công nhanh chóng và phát triển kinh doanh các dự án hiện tại như: Khu đô thị Kosy Mountain view, khu đô thị Kosy Sông Công, Khu đô thị Kosy Gia Sàng, Khu đô thị Kosy Bắc Giang và Khu dân cư đô thị Cầu Gồ thuộc phân khúc trung bình khá tại các tỉnh, thành phía Bắc.

+ Tạo đà để tiếp tục đẩy mạnh hơn 10 dự án đang tiến hành giải phóng mặt bằng và chuẩn bị công tác đầu tư mới khác ở các tỉnh, thành phố như: Hà Nội, Lào Cai, Nghệ An, Phú Thọ, Ninh Bình, Hà Nam ... với tổng quy mô dự án ước tính hàng 1.000 ha.

+ Mở rộng hợp tác với các doanh nghiệp, quỹ đầu tư nước ngoài để phát triển quy mô, tận dụng năng lực, kinh nghiệm, công nghệ và trình độ quản lý của đối tác để nâng cao chất lượng sản phẩm.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

+ Theo chiến lược dài hạn, trong vòng 5 năm tới, Tập đoàn Kosy sẽ vẫn duy trì những dự án bất động sản thuộc phân khúc trung bình khá song song với việc triển khai những dự án quy mô lớn hơn, thuộc phân khúc cao cấp.

4. Các rủi ro

a. Rủi ro về kinh tế

Những diễn biến của kinh tế vĩ mô đến từ các yếu tố như tốc độ tăng trưởng kinh tế, sự biến động về lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... có thể có những tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế Việt Nam và các chủ thể tham gia nền kinh tế nói chung, cũng như Công ty Cổ phần Kosy nói riêng.

Triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới

Sau hơn 08 năm diễn ra cuộc khủng hoảng kinh tế năm 2008, kinh tế toàn cầu đang có xu hướng phục hồi tuy nhiên tốc độ còn chậm và không đều. Theo Quỹ tiền tệ quốc tế (IMF), tăng trưởng GDP toàn cầu trong năm 2014, năm 2015 lần lượt là 3,4% và 4%. Nhưng sang đến năm 2016, những biến động chính trị đã tác động trực tiếp đến các nền kinh tế, khi mà dự kiến GDP toàn cầu của năm này tụt xuống còn 3,1%.

Đầu tiên là việc nước Anh quyết định rời khỏi Liên minh Châu (Brexit) dẫn đến đồng Bảng có đợt sụt giảm tồi tệ nhất trong một ngày (12/07/2016), mất hơn 10% giá trị so với đồng Đô la Mỹ và ở mức thấp kỷ lục trong vòng 31 năm trở lại đây. Brexit gây ra hàng loạt thay đổi lớn trong nền kinh tế không chỉ của EU, Anh Quốc mà còn cả thế giới như Nước Anh không còn là trung tâm tài chính thế giới, hầu hết các công ty lớn phải thiết lập lại hệ thống tổ chức của mình. Tiếp theo, sự bất ổn kinh tế này làm chậm lại quá trình tăng trưởng kinh tế thế giới, gia tăng khuynh hướng bảo hộ, cản trở tốc độ tăng trưởng thương mại đầu tư toàn cầu trong dài hạn, các nhà đầu tư không còn quan tâm nhiều đến cổ phiếu và trái phiếu chính phủ. Bên cạnh đó, Brexit sẽ làm giảm thương mại, đầu tư và năng suất lao động trên quy mô toàn cầu, kết chỉ tính riêng nước Anh Brexit làm giảm thu nhập trên đầu người ở nước Anh trong khoảng từ 6,3% - 9,5%.

Nền kinh tế lớn thứ 2 thế giới – Trung Quốc cũng có một năm đầy khó khăn. Tốc độ tăng trưởng chỉ đạt 6,7%, mức thấp nhất trong 26 năm. Sau giai đoạn tăng trưởng nóng, Trung Quốc đang phải đối mặt với những khó khăn khi đồng nhân dân tệ bị mất giá 6,6% so với đồng Đô la Mỹ, nợ công tăng nhanh ở mức báo động và thị trường chứng khoán lao dốc dẫn đến hành động ngắt giao dịch tạm thời của chính phủ. Năm 2017 được dự báo sẽ còn nhiều khó khăn, khi các chuyên gia cho rằng tốc độ tăng trưởng GDP của Trung Quốc chỉ ước đạt 6,5%. Sự biến động của nền kinh tế lớn thứ 2 thế giới sẽ khiến nền kinh tế khu vực có nhiều bất ổn và khó dự báo.

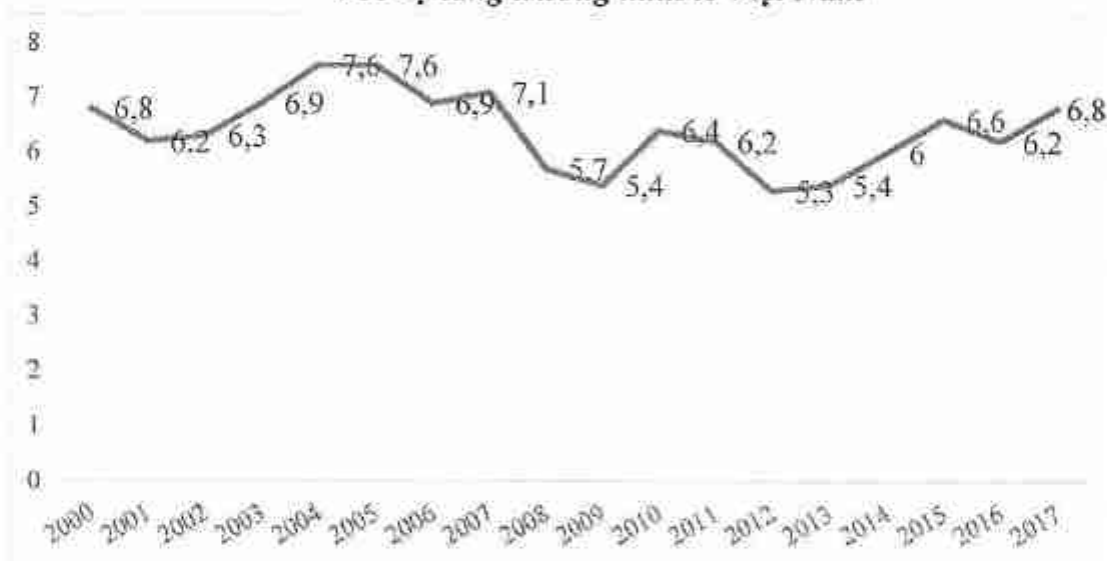
Một vấn đề đáng chú ý nữa là Tổ chức các nước xuất khẩu dầu mỏ (OPEC) và Nga đã ký kết thỏa thuận cắt giảm sản lượng dầu mỏ xuống 1,2 triệu thùng/ngày. Đây là sự kiện tác động không nhỏ đến kinh tế thế giới. Sau khi OPEC và Nga ký kết thỏa thuận cắt giảm sản lượng khai thác dầu mỏ, giá dầu tăng giá (từ 45 USD/thùng lên 52 USD/thùng), tương đương

với mức tăng 15,5%. Sự biến động bất thường về giá và sản lượng dầu mỏ sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến các nước phụ thuộc trực tiếp vào nguyên liệu dầu vào này.

Đối với triển vọng kinh tế năm 2018, World Bank dự báo tốc độ tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2018 sẽ tăng và đạt mức 3,1% tiếp tục thời kỳ tăng trưởng cao hơn dự đoán trong năm 2017 nhờ đầu tư, công nghiệp chế tạo và thương mại đều hồi phục và do các nền kinh tế xuất khẩu nguyên vật liệu được hưởng lợi từ xu thế tăng giá các loại mặt hàng này. Tại từng khu vực, khu vực Đông Á Thái Bình Dương dự kiến mức tăng trưởng sẽ giảm xuống còn 6,2% từ mức 6,4% trong năm 2017; trong khi đó, khu vực Châu Âu và Trung Á dự kiến sẽ giảm xuống còn 2,9% năm 2018 từ mức 3,7% năm 2017.

Tất cả các vấn đề về sự tăng trưởng kinh tế thế giới tuy không ảnh hưởng trực tiếp nhưng có thể sẽ gián tiếp ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam



Tốc độ tăng trưởng kinh tế qua các năm 2000 – 2017

Từ sau khi chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) vào ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam đã hội nhập sâu rộng với nền kinh tế toàn cầu. Sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam ngày càng gắn kết chặt chẽ với xu thế phát triển chung của thế giới. Năm 2014, với mức tăng trưởng GDP 6,0%, Việt Nam đã chính thức trở thành nước có tốc độ tăng trưởng GDP cao thứ 02 thế giới sau Trung Quốc. Đến năm 2015, Việt Nam đã ghi nhận tốc độ tăng trưởng GDP 6,6%, vượt qua mục tiêu 6,2% của Chính phủ. %. Mức tăng trưởng năm 2017 vượt mục tiêu đề ra 6,7% và cao hơn mức tăng của các năm từ 2011-2016 cho thấy Việt Nam vẫn là một trong những nền kinh tế tăng trưởng mạnh nhất Châu Á.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là yếu tố vĩ mô rất quan trọng, có ảnh hưởng lớn đến chu kỳ phát triển của ngành Bất động sản. Khi tốc độ tăng trưởng GDP ở mức cao, thu nhập của người dân tăng lên sẽ thúc đẩy nhu cầu đầu tư vào thị trường bất động sản. Do đó, trước bất

kỳ thay đổi nào của nền kinh tế, ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Kosy cũng tiến hành phân tích, nghiên cứu và đưa ra các hành động cụ thể cho từng giai đoạn phát triển của Công ty. Chính vì thế, hoạt động kinh doanh của Công ty những năm vừa qua luôn bám sát nhu cầu của thị trường và phù hợp với năng lực tài chính của Công ty.

b. Rủi ro pháp lý

Hệ thống văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp là hành lang pháp lý cho các doanh nghiệp trong mọi hoạt động của mình.

Công ty Cổ phần Kosy hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, mọi hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi hệ thống văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật và các thông tư hướng dẫn liên quan. Hiện tại, các văn bản pháp luật của Việt Nam vẫn đang trong giai đoạn sửa đổi, bổ sung hoàn thiện. Sự thay đổi trong luật pháp cũng như chính sách của Nhà nước sẽ ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp, Công ty luôn luôn cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp.

c. Rủi ro đặc thù ngành

Hoạt động của Kosy liên quan đến lĩnh vực Bất động sản, Công ty phải chịu một số rủi ro đặc thù của ngành như sau:

Rủi ro cạnh tranh

Trong hoạt động kinh doanh của mình, Kosy phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ, chủ yếu là các công ty phát triển bất động sản trong nước và nước ngoài. Các doanh nghiệp này có thể có những lợi thế cạnh tranh hơn so với Kosy xét trên các khía cạnh như quy mô, năng lực tài chính, quỹ đất, uy tín và thương hiệu. Các công ty trong nước như: Công ty Cổ phần Đầu tư Căn nhà mơ ước, Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Nhà Đà Nẵng, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, Công ty Cổ phần Bất động sản Tiên Phước... và những tên tuổi nước ngoài như: Capital Land, Keppel Land... sẽ là đối thủ cạnh tranh chính của Kosy.

Kosy tin rằng mức độ cạnh tranh giữa các công ty phát triển bất động sản có thể sẽ tiếp tục tăng trong tương lai do sự tăng lên nhanh chóng về số lượng các công ty, sự khác biệt không quá lớn về công nghệ, cũng như quỹ đất xây dựng ngày một giảm dần. Sự cạnh tranh gay gắt giữa các công ty phát triển bất động sản về quỹ đất, nguồn tài trợ, nguyên liệu thô, nguồn lao động và đội ngũ quản lý có kỹ năng có thể làm gia tăng chi phí và giảm giá bất động sản, qua đó có ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, triển vọng, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Kosy.

Rủi ro biến động giá cả nguyên liệu đầu vào

Trong quá trình xây dựng các dự án bất động sản, chi phí đầu tư có thể bị ảnh hưởng đáng kể bởi biến động giá của một số nguyên vật liệu đầu vào, nguyên nhân do mất cân bằng cung cầu trong và ngoài nước, thuế xuất/nhập khẩu, thuế trong nước, và các nhân tố khác nằm ngoài kiểm soát của Kosy, từ đó, ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp. Mặc dù hầu hết các hợp đồng xây dựng của Kosy với các nhà thầu chủ yếu sử dụng đơn giá cố định đối với nguyên vật liệu thô do nhà thầu sử dụng, nhưng nếu giá cơ bản của các nguyên vật liệu thô đó biến động vượt ra ngoài biên độ đã được hai bên thống nhất, thì đơn giá sẽ được thương thảo lại theo biến động của thị trường. Sự tăng giá trong tương lai có thể ảnh hưởng bất lợi đối với tình hình tài chính, kết quả hoạt động của Kosy.

Ngoài ra, một số sự cố ngoài tầm kiểm soát của Kosy có thể dẫn đến việc nhà cung cấp/dối tác của Kosy không thể giao toàn bộ hoặc một phần, nguyên liệu thô, trang thiết bị và các dịch vụ bảo dưỡng hoặc nguyên vật liệu thô, trang thiết bị và các dịch vụ bảo dưỡng không theo quy chuẩn kỹ thuật. Bên cạnh đó, việc không hoàn thành nhiệm vụ cung cấp này có thể làm tăng chi phí hoạt động chung, gây ảnh hưởng bất lợi đối với lợi nhuận biên của dự án của Kosy, từ đó ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Kosy.

Rủi ro biến đổi bất lợi của thị trường bất động sản ở Việt Nam

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Kosy tập trung toàn bộ vào thị trường Việt Nam và vào một vài dự án bất động sản, do đó hoạt động của Kosy phụ thuộc rất nhiều vào biến động của thị trường bất động sản Việt Nam. Nếu không có phương án dự phòng cụ thể, khi tình hình kinh tế cũng như tình hình thị trường bất động sản diễn biến xấu, các dự án Kosy triển khai có thể bị chậm tiến độ, gây đọng vốn, tăng cao chi phí hoạt động và ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh của Công ty.

Nhu cầu của thị trường Việt Nam về bất động sản chịu tác động của nhiều yếu tố, bao gồm môi trường kinh tế, thu nhập của người dân, diễn biến giá cả hàng hóa, các biện pháp kiểm soát vĩ mô hoặc các biện pháp luật định được chính quyền cấp tỉnh hoặc cấp trung ương áp dụng. Nhu cầu về bất động sản có thể sẽ suy giảm do các yếu tố cung-cầu hoặc do tình hình thị trường chung diễn biến xấu, gây ảnh hưởng lớn và bất lợi đến doanh thu và giá bán bất động sản của Kosy, qua đó sẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu được từ hoạt động kinh doanh bất động sản của Kosy.

Rủi ro về khả năng huy động vốn

Các biện pháp kiểm soát tốc độ tăng trưởng tín dụng, kiểm chế lạm phát của Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam có thể tác động bất lợi đáng kể đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Kosy. Theo Chỉ thị số 01/CT-NHNN ngày 15 tháng 2 năm 2012 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về tổ chức thực hiện chính sách tiền tệ và đảm bảo hoạt động ngân hàng an toàn,

hiệu quả năm 2012 và Công văn số 647/NHNN-CSTT ngày 15 tháng 2 năm 2012 về kiểm soát hoạt động tín dụng năm 2012, tỷ trọng dư nợ cho vay đối với các lĩnh vực không khuyến khích (bất động sản, chứng khoán, tiêu dùng) tại các tổ chức tín dụng vẫn giới hạn tối đa 16% trên tổng dư nợ cho vay. Các hệ thống ngân hàng thương mại đều có xu hướng giảm, hoặc “siết chặt” các khoản cho vay liên quan đến bất động sản. Điều này làm cho thị trường bất động sản đã “chững lại” từ năm 2011. Sang năm 2013, do những khó khăn của nền kinh tế, trong đó có sự suy giảm mạnh của thị trường bất động sản, Ngân hàng Nhà nước không còn kiểm soát tỷ trọng dư nợ cho vay đối với các lĩnh vực không khuyến khích, nhưng đã yêu cầu tổ chức tín dụng tập trung vốn cho các lĩnh vực ưu tiên. Việc Ngân hàng Nhà nước có thể tiếp tục ban hành các chính sách kiểm soát tăng trưởng tín dụng trong tương lai sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Kosy trong thời gian tới. Đến cuối năm 2017, gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng cho vay mua nhà của Chính Phủ sẽ kết thúc, điều này có thể gây nên những khó khăn nhất định đối với nguồn vốn đầu tư vào thị trường Bất động sản, gây nên những bất lợi cho tình hình kinh doanh của Kosy. Các chính sách cho vay ưu đãi của Chính Phủ và Ngân hàng nhà nước sẽ có những ảnh hưởng rất lớn tới thị trường nói chung cũng như Kosy nói riêng.

Để hạn chế rủi ro này, Công ty luôn nỗ lực cập nhật những diễn biến mới nhất từ sự thay đổi trong các chính sách tín dụng từ Ngân hàng Nhà nước, từ đó điều chỉnh kế hoạch kinh doanh của mình cho phù hợp trong từng thời kỳ, có những biện pháp dự phòng trong trường hợp tình hình diễn biến xấu.

Rủi ro về tiến độ thực hiện dự án

Đây là một trong những rủi ro đặc thù của lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Những yếu tố có thể ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án có thể kể đến như: (i) Việc giải quyết các vấn đề pháp lý; (ii) Tiến độ giải phóng mặt bằng; (iii) Tiến độ giải ngân nguồn vốn... Trường hợp tiến độ thực hiện dự án bị chậm trễ sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kế hoạch doanh thu lợi nhuận và dòng tiền hoạt động của doanh nghiệp. Do vậy, để hạn chế rủi ro này, Công ty thành lập các Ban quản lý riêng cho từng dự án. Các ban này được chuyên môn hóa sâu, có bộ máy đủ năng lực, trình độ, kinh nghiệm, luôn chủ trọng, sâu sát tiến độ thực hiện để kiểm soát trước những yếu tố rủi ro và đưa ra các biện pháp khắc phục kịp thời.

d. Rủi ro khác

Các rủi ro bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, dịch bệnh trong khu vực và trên thế giới đều có thể gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Các bất ổn về kinh tế, xã hội trong khu vực cũng như trên thế giới cũng có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế rủi ro, Công ty thường thu thập, nắm bắt kịp thời thông tin về những diễn biến tình hình kinh tế, chính trị, xã hội và thời tiết của Việt Nam cũng như các nước lân cận để lên kế hoạch điều hành Công ty một cách tối ưu, cơ cấu lại quy mô đầu tư của các sản phẩm, dịch vụ mà Công ty đang cung cấp cho phù hợp với nhu cầu của thị trường.

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:

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2017	THỰC HIỆN 2016	% CHÊNH LỆCH
I	Lợi nhuận sau thuế TNDN	26.518.838.246	20.536.488.310	29%

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

STT	CHỈ TIÊU	THỰC HIỆN 2017	KẾ HOẠCH 2017	TH/KH2017
1	Doanh thu	407.688.516.205	400.000.000.000	102%
2	Lợi nhuận trước thuế	33.570.241.976	82.500.000.000	41%

Năm 2017, nhờ thị trường bất động sản bùng nổ, doanh thu thuần của Công ty tăng đột biến. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế chỉ tăng hơn 29% trong giai đoạn 2016 – 2017. Như vậy, có thể thấy doanh thu thuần tăng mạnh nhờ vào công ty đẩy mạnh hoạt động thương mại chủ yếu thương mại các mặt hàng vật liệu xây dựng phục vụ nhu cầu xây dựng dân dụng. Trong năm 2017, Công ty cũng có ghi nhận lợi nhuận từ hoạt động tài chính (hơn 6,3 tỷ đồng), trong đó có được phần lớn từ chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Kosy Lào Cai là 7,3 tỷ đồng. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân có sự cải thiện khi tăng từ 5% lên 6,2% trong giai đoạn trên.

- Nhìn chung năm 2017, công ty đã thực hiện chủ trương tiết kiệm chi phí, đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh để tạo thêm nguồn thu cho doanh nghiệp. Tuy nhiên do sự cạnh tranh khốc liệt của thị trường bất động sản dẫn đến không đạt được mục tiêu đề ra dẫn đến lợi nhuận không đạt được kế hoạch đề ra trong năm.

2. Tổ chức và nhân sự

2.1. Ban lãnh đạo

2.1.1. Hội đồng quản trị Công ty:

Các thành viên của Hội đồng quản trị đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt năm tại

chính bao gồm:

Chủ tịch Hội đồng quản trị: Ông Nguyễn Việt Cường



- Năm sinh: 1976
- Địa chỉ: Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ ngành Quản trị Kinh doanh
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không.
- Quá trình công tác:

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
1999 - 2005	Kinh doanh tự do	
2005 - 2008	Công ty Cổ phần Sao Việt Lào Cai	Giám đốc
2008 - 7/11/2017	Công ty Cổ phần Kosy	Chủ tịch HĐQT/Tổng giám đốc
8/11/2017-nay	Công ty Cổ phần Kosy	Chủ tịch HĐQT

- Sở hữu cổ phần: 25.337.100 cổ phần, chiếm 61,05% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: không

❖ *Thành viên Hội đồng quản trị: Ông Nguyễn Mạnh Sáu*



- Năm sinh: 1968
- Địa chỉ: Cầu Giấy, Hà Nội.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân luật
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó hiệu trưởng trường Trung cấp Tài chính Hà Nội
- Quá trình công tác

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
<i>2008-2014</i>	TT tư vấn quản trị nhân lực Phương Đông	Giám đốc
<i>2014 – nay</i>	Trường trung cấp tài chính Hà Nội	Phó hiệu trưởng
<i>2017 - nay</i>	Công ty Cổ phần Kosy	TV HĐQT

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - Sở hữu cá nhân: 400.000 cổ phần, chiếm 0,964% vốn điều lệ
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao thành viên Hội đồng Quản trị
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: không

❖ Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó tổng giám đốc Ông Nguyễn Đức Diệp



- Năm sinh: 1970
- Địa chỉ: quận Ba Đình, thành phố Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Kinh tế
- Số cổ phần nắm giữ: 110.000 CP (Chiếm 0,27%)
- Quá trình công tác:

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
11/1997-11/2003	Công ty Thương mại Kỹ thuật và Đầu tư PETEC - CN Hải Phòng	Phụ trách Phòng Kinh doanh
12/2003-12/2006	Công ty Liên doanh TOTAL GAS Hải Phòng - CN tại Hà Nội	Phụ trách Kinh doanh khu vực ở phía Bắc
01/2007-06/2007	Tổng Công ty Thương mại Hà Nội	Phó trưởng phòng Phát triển nguồn hàng Ban đối ngoại và Tiếp thị
07/2007 - 12/2008	Công ty Thương mại và Đầu tư Hà Nội	TP Kinh doanh
01/2009 – 06/2009	Công ty CP DV Môi trường Thăng Long	Phó Giám đốc
05/2011 - 02/2017	Công ty Cổ phần Kosy	Phó Tổng Giám đốc
02/2017 – nay	Công ty Cổ phần Kosy	Phó TGD kiêm TV HĐQT

❖ *Thành viên Hội đồng quản trị Bà Nguyễn Thị Phương Thảo*



- Ngày sinh: 1978
- Địa chỉ: thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai
- Trình độ chuyên môn: Giáo viên
- Số cổ phần nắm giữ: 1.750.000 cổ phần (Chiếm 4.22%)
- Quá trình công tác:

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
1999 - 2002	Trường xã Lầu Thi Ngải, Bắc Hà, Lào Cai	Giáo viên
2003 - 2006	Trường Nàn Xán, Ximacai, Lào Cai	Giáo viên
2007 - 2014	Trường THCS Xuân Tăng	Giáo viên
2015 - 2016	Công ty cổ phần Kosy	Nhân viên
2017 đến nay	Công ty Cổ phần Kosy	TVHĐQT/Phó TGD

❖ *Thành viên Hội đồng quản trị Ông Nguyễn Ngọc Sáu*



- Ngày sinh: 1952
 - Địa chỉ: Việt Trì, Phú Thọ
 - Trình độ chuyên môn: Sỹ quan
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Quá trình công tác:

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
<i>1987 -2007</i>	Công an tỉnh Phú Thọ	Trưởng phòng công tác chính trị
<i>2007-2011</i>	Công an tỉnh Phú Thọ	Trưởng phòng tổ chức
<i>2012-2016</i>	Nghỉ hưu	
<i>2017- nay</i>	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên Hội đồng quản trị

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - Sở hữu cá nhân: 100.000 cổ phần, chiếm 0,24% vốn điều lệ
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Thù lao thành viên HĐQT

2.1.2. Tổng giám đốc và các chức danh quản lý khác:

❖ *Tổng Giám đốc Ông Hoàng Hà Phương*



- Sinh năm: 1979
- Địa chỉ: quận Long Biên, thành phố Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Số cổ phần nắm giữ: 0 CP (Chiếm 0%)
- Quá trình công tác:

THỜI GIAN	NƠI LÀM VIỆC	CHỨC VỤ
2002	Ban quản lý dự án giao thông Hà Nam	Giám sát viên
2003-2007	Công ty Cầu 12	Phó ban chỉ huy công trường
2007-2008	Ban quản lý Lăng văn hóa - du lịch các dân tộc Việt Nam	Chuyên viên
2008-2010	Công ty CP Tasco	Nhân viên dự án
2010-2012	Công ty CP Tasco	Giám đốc Ban QLDA phát triển Nhà
2012-2013	Công ty CP Tasco	Phó phòng QLDA
2013-2014	Công ty TNHH MTV Tasco Quảng Bình	Phó giám đốc

2014-2015	Công ty TNHH MTV Tasco Quảng Bình	Giám đốc
12/04/2015- 10/10/2017	Công ty CP Tasco	Tổng giám đốc
8/11/2017- NAY	Công ty Cổ phần KOSY	Tổng giám đốc

❖ *Phó Tổng Giám đốc Ông Hoàng Văn Quyết*



- Năm sinh : 1971
- Địa chỉ : thành phố Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Số cổ phần nắm giữ : 3.900 cổ phần (Chiếm 0.09%)
- Quá trình công tác :

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
1994 - 1997	Công ty XD số 1 TPHCM - COFICO	Cán bộ kĩ thuật
1998 - 2000	Công ty cổ phần VINACONEX – 9	Cán bộ kĩ thuật
2000 - 2003	LD TCT VINACONEX-CIENCO8	Cán bộ Ban điều hành dự án quốc lộ 10 - gói thầu R4
2003 - 2006	LD VINACONEX9-Cty cầu 12	Phó GD - Ban QLDA Cầu Bo - Thái Bình

2006 - 2010	Công ty cổ phần VINACONEX9	Phó phòng KT- Đầu tư GD Ban QLDA đầu tư tòa nhà VINACONEX9 TOWER
2011 - 2012	Công ty cổ phần Thế - Vinh	GD Ban QLDA Dự án D4 DA Khu nhà ở phố WALL Trần Thái Tông
7/2012 - 5/2016	Tập đoàn Lã Vọng	Phó Tổng giám đốc
7/2016 - Nay	Công ty cổ phần KOSY	Phó Tổng giám đốc

❖ *Phó Tổng giám đốc Ông Nguyễn Quang Huy*



- Năm sinh: 1982
- Địa chỉ: Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Kế toán doanh nghiệp
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần: 0 cổ phần (Chiếm 0%)
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2004 – 2009	Công TNHH Kiểm toán & Định giá Việt Nam	Nhân viên, trưởng nhóm kiểm toán, Phó giám đốc kiểm toán, kiểm toán viên quốc gia

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2009 - 2010	Công ty Chứng khoán VNDIRECT	Trưởng phòng tư vấn tài chính doanh nghiệp
2010 - 2011	Công ty CP Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh - HSC	Trưởng phòng nghiệp vụ ngân hàng đầu tư
2011- 2015	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	Giám đốc phê duyệt tín dụng, Giám đốc chi nhánh, thành viên Hội đồng tín dụng
2015 -2016	Công ty Liên doanh Austfeed	Giám đốc tài chính
2016 - 30/08/2017	Công ty cổ phần KOSY	Phó Tổng giám đốc

❖ Giám đốc Tài chính Bà Đinh Đặng Thủy Anh



- Sinh năm: 1977
- Địa chỉ: quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ
- Số cổ phần nắm giữ: 0 CP (Chiếm 0%)
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2003-2007	Công ty CP XD và KD Bất động sản Thái Bình	Kế toán trưởng

2007-2009	Công ty CP Chứng khoán Vin Com (VinGroup)	Kế toán trưởng
2010-2013	Công ty CP Tài chính Xi măng	Phó Phòng Kế toán
2015 – 6/2017	Công ty CP Đầu tư AMD Group	Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm Kế toán trưởng
7/2017-nay	Công ty CP Kosy	Giám đốc Tài chính

❖ **Kế toán trưởng Bà Phạm Thị Thắng**



- Năm sinh: 1982
- Địa chỉ: thành phố Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Tỷ lệ cổ phần nắm giữ: 100.000 Cổ phần (Chiếm 0.24%)
- Quá trình công tác:

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
01/01/2006 31/03/2009	Tổng Công ty CP đầu tư xây dựng và thương mại Việt Nam	Kế toán viên
01/04/2009 31/12/2010	Công ty CP đầu tư và xây dựng Sông Hồng 9	Phụ trách kế toán

01/01/2011 09/2015	Công ty TNHH đầu tư C.T.L- Thuộc Tổng công ty cổ phần đầu tư xây dựng và Thương mại Việt Nam	Kế toán trưởng
10/2015 đến nay	Công ty Cổ phần Kosy	Kế toán trưởng

2.2. Những thay đổi trong ban điều hành

Nhân sự thay đổi của ban điều hành trong năm 2017

STT	Họ và tên	Chức danh	Thay đổi	Số CP sở hữu	Tỷ lệ %
1	Nguyễn Việt Cường	Tổng Giám đốc	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 7/11/2017	25.337.100	61.05
2	Hoàng Hà Phương	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 8/11/2017	0	
5	Hoàng Văn Quyết	Phó Tổng GĐ	Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2017	3.900	0.09
7	Nguyễn Quang Huy	Phó Tổng GĐ	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/08/2017	100.000	0.24

Số lượng cán bộ, nhân viên:

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty, vì vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Tính đến ngày 31/12/2017, số lượng cán bộ nhân viên chính thức của Công ty là 90 người.

Tình hình lao động trong Công ty tính đến ngày 31/12/2017

STT	Cơ cấu nhân sự	Số người	Tỷ lệ (%)
I	Phân loại theo loại hợp đồng		
1	Hợp đồng không xác định thời hạn	15	16.7%
2	Hợp đồng từ 12-36 tháng	69	76.7%
3	Hợp đồng thời vụ	6	6.7%
II	Phân loại theo giới tính		
1	Nam	65	72.2%
2	Nữ	25	27.8%
III	Phân theo trình độ lao động		

	Trình độ Đại học và trên Đại học	70	77.8%
	Trình độ Cao đẳng và trung cấp	14	15.6%
	Trình độ phổ thông	6	6.7%

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

3.1. Khoản đầu tư tài chính: Góp vốn vào Công ty liên kết trong năm

- Công ty cổ phần Hồng Việt: tăng vốn góp từ 49 tỷ lên 133,5 tỷ
- Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ BTL Việt Nam 500 tr.đồng

3.2. Tình hình thực hiện các dự án lớn:

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Kosy là kinh doanh bất động sản, phát triển khu đô thị quy mô lớn. Hiện tại, Công ty đang thực hiện các dự án cụ thể như sau:

Dự án	Tổng diện tích (m2)	Tổng đầu tư (tỷ đồng)	Diện tích đất thương mại (m2)	Tổng doanh thu dự kiến (tỷ đồng)
Dang triển khai	1.212.000	1.128.000	451.874	3.894
Kosy Lào Cai	380.000	140.000	132.080	1.800
Kosy Sông Công	380.000	381.000	162.281	892
Kosy Cầu Gồ	86.000	94.000	28.380	170
Kosy Gia Sàng	143.000	236.000	42.200	337
Kosy Bắc Giang	223.000	277.000	86.933	695

Dự án

Kosy – Lào Cai

Tổng quan

Dự án Kosy – Lào Cai nằm tại Tiểu khu đô thị số 17, Khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai. Dự án có các khu chức năng chính: Khu ở, dịch vụ, thương mại, giáo dục, văn hoá - thể thao, vui chơi giải trí và một số công trình

Thông tin dự án

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kosy

Vị trí: Phường Bình Minh và phường Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai

Tổng mức đầu tư: 404 tỷ VNĐ

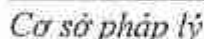
Quy mô dự án:

Diện tích đất: 38 ha

Diện tích xây dựng 603 lô

nhà liền kề 80 - 100m2/lô

Diện tích xây dựng biệt thự	132 lô 200 - 450m2/lô
Diện tích xây dựng nhà vườn	43 lô 500 - 650m2/lô



Quyết định số 506/QĐ-UBND ngày 15/03/2012 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án tiểu khu đô thị số 17, khu đô thị mới Lào Cai-Cam Đường, thành phố Lào Cai;

Không gian cảnh quan mở của Dự án được nghiên cứu, thiết kế phù hợp với điều kiện phát triển các hạng mục công trình xung quanh sẽ đóng vai trò nâng cao chất lượng cuộc sống trong khu đô thị. Vị trí, phong cách thiết kế các hạng mục đều được tính toán phù hợp với tính chất và chức năng từng công trình. Điều này không chỉ nhằm tạo sự thuận tiện, hợp lý cho người sử dụng mà còn đảm bảo tính mỹ quan, sự phong phú cho quy hoạch cảnh quan chung của Khu đô thị.

Dự án không chỉ trực tiếp phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người dân mà còn nâng cao chất lượng cảnh quan, góp phần cải thiện, bảo tồn thiên nhiên và môi trường đô thị. Bên cạnh việc bố trí trục cảnh quan trung tâm và lõi cây xanh. Dự án còn xây dựng các trục cảnh quan dọc theo các tuyến đường giao thông nội khu với hệ thống cây xanh đô thị, tiểu cảnh kiến trúc và hệ thống chiếu sáng đô thị.

Cơ sở thực hiện dự án

Thành phố Lào Cai chưa có nhiều khu dân cư được quy hoạch và xây dựng hạ tầng đồng bộ nên thị trường bất động sản thành phố còn thiếu những sản phẩm có chất lượng tốt để đáp ứng nhu cầu ngày càng lớn của người dân.

Giá bán được đề xuất cho 1m² đất chủ đầu tư được phép kinh doanh là phù hợp với khả năng của phần lớn người dân trên địa bàn thành phố Lào Cai, các khu vực lân cận với dự án và các địa phương khác trong tỉnh Lào Cai, đặc biệt là cán bộ, nhân viên đang làm việc tại các sở, ban, ngành, Công ty Apatit Việt Nam, các tổ chức, doanh nghiệp... trên địa bàn của tỉnh.

Công ty Cổ phần KOSY - chủ đầu tư dự án đã lựa chọn những đơn vị có năng lực thi công với phương án linh hoạt, đảm bảo chất lượng và chi phí hợp lý nên hạ được giá thành, giá đất đưa ra thị trường có tính cạnh tranh cao so với các dự án khác trên địa bàn.

Với những ưu điểm nổi bật nói trên, đất tại Dự án Khu đô thị KOSY - Lào Cai được đánh giá có khả năng tiêu thụ mạnh, có sức cạnh tranh lớn trên thị trường. Đây là cơ hội kinh doanh thuận lợi, chắc chắn sẽ đem lại lợi nhuận cao đối với các nhà đầu tư.

Dự án

KOSY – Cầu Gỗ

Tổng quan

Dự án Kosy – Cầu Gỗ nằm tại đường Hoàng Hoa Thám, thị trấn Cầu Gỗ, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang. Dự án có các khu chức năng chính: Khu ở, dịch vụ, thương mại, giáo dục, văn hoá - thể thao, vui chơi giải trí và một số công trình công cộng cấp đô thị và khu vực.

Thông tin dự án

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kosy

Vị trí: Đường Hoàng Hoa Thám, thị trấn Cầu Gỗ, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang

Tổng mức đầu tư: 103 tỷ VNĐ

Quy mô dự án:

Diện tích đất: 8,87 ha

Diện tích xây dựng
nhà liền kề 323 lô
70 - 160m²/lô

Tiến độ dự án: Đã đền bù đến 70% Chi phí GPMB, đang hoàn thiện đến 50% hạ tầng, cây xanh, điện nước của Dự án.



Cơ sở pháp lý

Quyết định số 698/QĐ-UBND ngày 02/12/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư Dự án Khu dân cư mới thị trấn Cầu Gồ, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang;

Quyết định số 1646/QĐ-UBND ngày 13/10/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thị trấn Cầu Gồ, huyện Yên Thế (tỉ lệ 1/500);

Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 14/01/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án Khu dân cư mới thị trấn Cầu Gồ, huyện Yên Thế;

Giấy phép xây dựng số 1065/GPXD ngày 7/6/2017 của Sở xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc cấp phép xây dựng cho công trình: Khu dân cư mới thị trấn Cầu Gồ, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang;

Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 9/3/2017 của UBND huyện Yên Thế về việc thu hồi đất để thực hiện Dự án xây dựng khu dân cư mới thị trấn Cầu Gồ, huyện Yên Thế (đợt 1).

Hiệu quả về mặt xã hội

Từ khu đô thị, cư dân có thể kết nối nhanh chóng đến các tiện ích ngoại khu để đáp ứng nhu cầu về văn hóa, giải trí, học tập, sinh hoạt, làm việc...: UBND huyện Yên Thế, UBND thị trấn Cầu Gồ, ngân hàng chính sách, trường học từ mầm non đến THPT, bệnh viện đa khoa huyện Yên Thế, chợ Cầu Gồ, trung tâm thương mại huyện Yên Thế đã được quy hoạch... Ngay nội khu là các tiện ích đa dạng: công viên cây xanh, vườn hoa, bãi đỗ xe...

Dự án có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại, bao gồm: toàn bộ hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống thông tin liên lạc trong khu vực dự án đều được hạ ngầm để đảm bảo an toàn cũng như tạo cảnh quan đẹp mắt trong nội khu. Hệ thống giao thông của dự án cũng rất thuận tiện và đồng bộ với những tuyến đường rộng, vỉa hè thông thoáng được trồng hệ thống cây xanh đạt chuẩn đô thị.

Với mật độ xây dựng 33.74%, các căn liền kề được bố trí hợp lý kết hợp hệ thống giao thông, cây xanh, cảnh quan và tiện ích nội khu mang tới cho cư dân một cuộc sống văn minh và lành mạnh, nâng cao chất lượng cuộc sống của mỗi cư dân.

Trực tiếp phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người dân mà còn nâng cao chất lượng cảnh quan, góp phần cải thiện, bảo tồn thiên nhiên và môi trường đô thị. Bên cạnh việc bố trí trục cảnh quan trung tâm và lối cây xanh

Cơ sở thực hiện dự án

Khu dân cư đô thị Cầu Gỗ sở hữu vị trí vô cùng đặc địa, tọa lạc tại dọc tuyến đường Hoàng Hoa Thám, là vị trí trung tâm nhất của thị trấn Cầu Gỗ, huyện Yên Thế. Dự án nằm kề cận: di tích lịch sử Hoàng Hoa Thám, UBND, Ngân hàng chính sách, bến xe Trung tâm huyện, sân vận động...

Cách thành phố Bắc Giang: 27 km

Cách trung tâm kinh tế Bồ Hạ 7.4 km.

Dự án

Khu đô thị KOSY – Sông Công

Tổng quan

Khu đô thị Kosy – Sông Công quy hoạch phát triển thành một khu đô thị hoàn chỉnh bao gồm đầy đủ các công trình như: Trung tâm văn hóa, trường học, trung tâm thương mại, công viên cây xanh, trung tâm y tế... xen kẽ với các công trình nhà ở nhằm tạo ra một môi trường sống tiện ích, hoàn hảo và đồng bộ cho cuộc sống của cư dân.

Thông tin dự án

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kosy

Vị trí: Phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên

Tổng mức đầu tư: 481 tỷ đồng

Quy mô dự án:

Diện tích đất: 38,78 ha

Diện tích xây dựng nhà
liền kề 1.242 lô
100m2/lô

Diện tích xây dựng biệt
thự 72 lô
250m2/lô

Tiến Tiến độ dự án: Tính đến tháng 3/2018, dự án đã hoàn thành được 2/3 tiến độ



Cơ sở pháp lý

Quyết định số 1956/QĐ-UBND ngày 15/11/2010 của UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận chủ trương lập quy hoạch và dự án đầu tư khu đô thị tại phường Thăng Lợi, thị xã Sông Công; tỉnh Thái Nguyên;

Quyết định số 630/QĐ-UBND ngày 20/3/2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu đô thị Kosy Sông Công Thái Nguyên;

Quyết định số 1460/QĐ-UBND ngày 22/7/2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thu hồi đất để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu đô thị Kosy Sông Công;

Quyết định số 2405/QĐ-UBND ngày 26/9/2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thu hồi đất, giao cho Công ty CP Kosy (đợt 1) để xây Khu đô thị Kosy Sông Công;

Quyết định số 1693/QĐ-UBND ngày 24/7/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thu hồi đất, giao cho Công ty CP Kosy (đợt 2) để xây Khu đô thị Kosy Sông Công;

Hiệu quả về mặt kinh tế xã hội

Dự án Khu đô thị Kosy - Sông Công được quy hoạch phát triển thành một khu đô thị hoàn chỉnh bao gồm đầy đủ các công trình như: Trung tâm văn hóa, trường học, trung tâm thương mại, công viên cây xanh, trung tâm y tế... xen kẽ với các công trình nhà ở nhằm tạo ra một môi trường sống tiện ích, hoàn hảo và đồng bộ cho cuộc sống của cư dân.

Dự án sẽ mang đến cho người dân những trải nghiệm tuyệt vời về một môi trường sống hoàn hảo. Toàn bộ không gian của khu đô thị tập trung xung quanh không gian mở trung tâm là khu công viên, hồ nước, công trình cao tầng và biệt thự, tạo thành lõi không gian có mật độ xây dựng thấp. Vành ngoài là các công trình nhà ở dạng liền kề với mật độ xây dựng cao. Hệ thống giao thông, hệ thống điện, cấp và thoát nước, hệ thống thông tin liên lạc, vệ sinh môi trường; tổ chức không gian hài hòa, khai thác hiệu quả quỹ đất nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của thành phố.

Cơ sở thực hiện dự án

Những năm gần đây, kinh tế của thành phố Sông Công và tỉnh Thái Nguyên có tốc độ phát triển nhanh, đời sống vật chất, tinh thần của người dân không ngừng nâng cao. Với mức thu nhập khá, rất đông người dân có nhu cầu mua đất xây nhà hoặc đầu tư kinh doanh. Việc Tập đoàn Samsung tiếp tục đầu tư thêm 3 tỷ USD để mở rộng nhà máy tại tỉnh Thái Nguyên sẽ thu hút thêm nhiều lao động từ các tỉnh thành tới làm việc cũng góp phần làm tăng lượng cầu về nhà ở. Tuy nhiên nguồn cung thị trường bất động sản của Sông Công hiện tại còn khá hạn chế, đặc biệt là thiếu những sản phẩm có chất lượng cao.

Giá bán được đề xuất cho 1m² đất chủ đầu tư được phép kinh doanh là phù hợp với khả năng của phần lớn người dân đặc biệt là cán bộ, công nhân viên của các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp... trên địa bàn thành phố Sông Công, các khu vực lân cận với dự án và các địa phương khác trong tỉnh Thái Nguyên.

Với những ưu điểm về vị trí địa lý, quy hoạch kiến trúc, giá bán hợp lý và những điều kiện khác phù hợp với nhu cầu khách hàng và nhà đầu tư, dự án Khu đô thị Kosy - Sông Công là một điểm sáng trên thị trường. Đây sẽ là điểm đến hấp dẫn với các nhà đầu tư, đồng thời là lựa chọn đúng đắn đối với những người có nhu cầu tìm kiếm một môi trường sống hiện đại, thuận tiện cho sinh hoạt, công việc và mở mang, phát triển kinh tế.

Sông Công là thành phố công nghiệp, trung tâm kinh tế, hành chính, văn hóa, xã hội phía Nam của tỉnh Thái Nguyên; là đầu mối giao thông, giao lưu phát triển kinh tế - xã hội quan trọng của vùng Đông Bắc Bắc Bộ. Thành phố đang trong quá trình đẩy mạnh xây dựng hạ tầng các khu đô thị mới, khu hành chính xã, phường và được nâng cấp lên thành phố vào năm 2015.

Khu đô thị Kosy - Sông Công nằm ở vị trí đắc địa hàng đầu của Thành phố Sông Công: Phía Bắc cách trục đường Thăng Lợi 40m và giáp khu dân cư lô 1 đường Thăng Lợi; phía Nam giáp khu dân cư hiện có; phía Đông giáp khu đường phân khu phía Tây trường PTTH Sông Công và khu dân cư; phía Tây giáp khu dân cư hiện có và đất hoa màu. Khu đô thị Kosy - Sông Công rất gần với trung tâm: Hành chính, Thương mại, Văn hóa... của Thành phố; cách thành phố Thái Nguyên 15 km về phía Nam, cách Nhà máy Samsung - Thái Nguyên gần 10 km và cách khu du lịch Hồ Núi Cốc khoảng 20 km. Nơi đây được quy hoạch phát triển thành một khu đô thị xanh, sạch, đẹp, tạo ra quỹ nhà ở có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, cư dân tương lai có thể lựa chọn những ngôi nhà ước mơ của mình.

Dự án

Khu đô thị KOSY – Bắc Giang

Tổng quan

Dự án cách trung tâm thành phố Bắc Giang khoảng 1,5 km. TP Bắc Giang là trung tâm Kinh tế, chính trị, văn hóa của Tỉnh với vị

Thông tin dự án

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kosy

Vị trí: Phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

Tổng mức đầu tư: 481 tỷ đồng

Quy mô dự án:

Diện tích đất:	23,3 ha
Diện tích xây dựng nhà liền kề	705 lô 75-110m ² /lô
Diện tích xây dựng biệt thự	50 lô 250-400m ² /lô
Diện tích nhà chung cư	80 - 150m ² /hộ

For the M_{max} and M_{min} values, $\sigma_{\text{max}} = 100 \text{ MPa}$ and $\sigma_{\text{min}} = 0 \text{ MPa}$ were used.

CHỦ ĐẦU TƯ : CÔNG TY CỔ PHẦN XOSY
 ĐƠN VỊ : 10 X LÔ 40 - QUẬN THUNG YÊN X - VIỆT NAM - CẦN GIANG - HỒ NỘI
 ĐIỆN THOẠI : 042 1033 882 - FAX : 042 7993 940
 WEBSITE : XOSY.VN - EMAIL : INFO@XOSY.VN



9000 North Central Expressway, Suite 1000, Dallas, TX 75246-4808

Cơ sở thực hiện dự án

Thành phố Bắc Giang là trung tâm kinh tế - văn hóa - chính trị của tỉnh Bắc Giang, với vị trí rất thuận lợi về giao thông: Cách thủ đô Hà Nội khoảng 50 km về phía Bắc, cách Hải Phòng hơn 100 km về phía Đông, ở vị trí trung lộ trên tuyến giao thông huyết mạch (đường bộ, đường sắt liên vận quốc tế) nối Thủ đô Hà Nội với thành phố Lạng Sơn và cửa khẩu quốc tế Đồng Đăng; là đầu mối giao thông cấp liên vùng quan trọng.

Thành phố Bắc Giang trước kia và nay được biết đến với vai trò là một trong những trung tâm lớn của vùng về công nghiệp: Dệt, hoá chất, may mặc. Đồng thời là trung tâm phân phối, trung chuyển hàng hóa từ Trung Quốc cho miền Bắc, nơi tập kết các sản phẩm nội địa xuất khẩu sang thị trường Trung Quốc nên tiềm năng phát triển rất lớn.

Khu đô thị mới Kosy - Bắc Giang có vị trí rất đẹp, thuận lợi cho sinh hoạt và công việc của người dân. Dự án chỉ cách trung tâm thành phố Bắc Giang khoảng 1,5 km.

Phía Bắc giáp cánh đồng Đồng Gốm;

Phía Nam giáp đường Tỉnh lộ 295B (Quốc lộ 1A cũ);

Phía Đông giáp khu dân cư Trại Bắc, phường Xương Giang;

Phía Tây giáp đường vành đai Đông Bắc.

Khu đô thị Kosy - Bắc Giang được xây dựng khi nguồn cung thị trường bất động sản của tỉnh Bắc Giang nói chung và thành phố Bắc Giang nói riêng còn rất hạn chế trong khi đó nhu cầu thực sự về nhà ở của người dân trên địa bàn thành phố Bắc Giang, các địa phương trong tỉnh và các vùng phụ cận rất cao. Theo số liệu do UBND thành phố Bắc Giang cung cấp: Hiện nay và trong khoảng 1- 2 năm tới trên địa bàn thành phố Bắc Giang không còn nguồn cung đất ở nào của Nhà nước cũng như các doanh nghiệp bán ra thị trường.

Bắc Giang là địa phương hiện có tỷ lệ dân cư sống trong các khu đô thị thấp nhất trong cả nước (chỉ chiếm 12% trong khi tỷ lệ trung bình của cả nước là 30%). Vì vậy, lãnh đạo tỉnh Bắc Giang có chủ trương quyết tâm phấn đấu đến năm 2015 đưa tỷ lệ dân cư sống trong khu đô thị ít nhất khoảng 20% và đến năm 2020 đạt tỷ lệ bình quân của cả nước, đây là điều kiện rất thuận lợi để thúc đẩy người dân mua đất ở các khu đô thị.

Mặt khác, kinh tế của Bắc Giang tăng trưởng mạnh làm gia tăng số lượng người dân ở thành phố Bắc Giang và các huyện trong tỉnh có thu nhập cao và ổn định, có điều kiện mua đất để ở; điển hình như các cán bộ, nhân viên đang làm việc tại các cơ quan, các Sở/Ban/Ngành, nhà máy phân đạm Hà Bắc, các khu công nghiệp, các doanh nghiệp... trên địa bàn của tỉnh. Nhiều người dân đi lao động xuất khẩu tích lũy được lượng tiền khá lớn có nhu cầu đầu tư kinh doanh đất...

Bên cạnh đó, diện tích phân lô đất cũng rất phù hợp với nhu cầu của khách hàng có nhu cầu về nhà ở. Giá bán được đề xuất cho 1 m² đất chủ đầu tư được phép kinh doanh là phù hợp với khả năng của phần lớn người dân trên địa bàn thành phố Bắc Giang, các xã lân cận với dự án và các địa phương khác trong tỉnh Bắc Giang. Không những thế, trong một thời gian ngắn nữa, thành phố Bắc Giang sẽ chính thức lên đô thị loại 2, thì giá đất sẽ nhanh chóng tăng tỷ lệ thuận với tốc độ phát triển của tỉnh đang mở ra rất nhiều cơ hội cho các nhà đầu tư và những người có nhu cầu sinh sống lâu dài tại Bắc Giang.

Ngoài ra, dự án được chuẩn bị đầu tư trong giai đoạn thị trường bất động sản suy giảm nên các hầu hết các doanh nghiệp Bất động sản khác phải phá sản, giải thể hoặc ngừng hoạt động. Nhưng thời điểm triển khai thi công thì thị trường bất động sản có nhiều khởi sắc, nhu cầu mua đất của người dân cao hơn. Chủ đầu tư đã nắm bắt xu hướng của thị trường để kịp thời đáp ứng nhu cầu của khách hàng nên sản phẩm được khách hàng đón nhận mà ít có đối thủ cạnh tranh.

Từ những phân tích trên, có thể nhận định: Dự án Khu đô thị mới Kosy phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang có tính cạnh tranh cao và khả năng tiêu thụ rất lớn.

Hiệu quả của dự án về mặt xã hội

Khu đô thị sau khi hoàn thành sẽ góp phần vào sự phát triển kinh tế xã hội của thành phố Bắc Giang, đảm bảo xây dựng một đô thị mới có kiến trúc cảnh quan đẹp, văn minh, hiện đại, hạ tầng tốt, đáp ứng nhu cầu phát triển của thành phố Bắc Giang và vùng phụ cận.

Dự án

Gia Sàng – Thái Nguyên

Tổng quan

Khu đô thị Kosy – Sông Công quy hoạch phát triển thành một khu đô thị hoàn chỉnh bao gồm đầy đủ các công trình như: Trung tâm văn hóa, trường học, trung tâm thương mại, công viên cây xanh, trung tâm y tế... xen kẽ với các công trình nhà ở nhằm tạo ra một môi trường sống tiện ích, hoàn hảo và đồng bộ cho cuộc sống của cư dân.

Thông tin dự án

Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Kosy

Vị trí: Phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên

Tổng mức đầu tư: 235 tỷ đồng

Quy mô dự án:

Diện tích đất: 14.35 ha

Diện tích đất ở: 5,95 ha

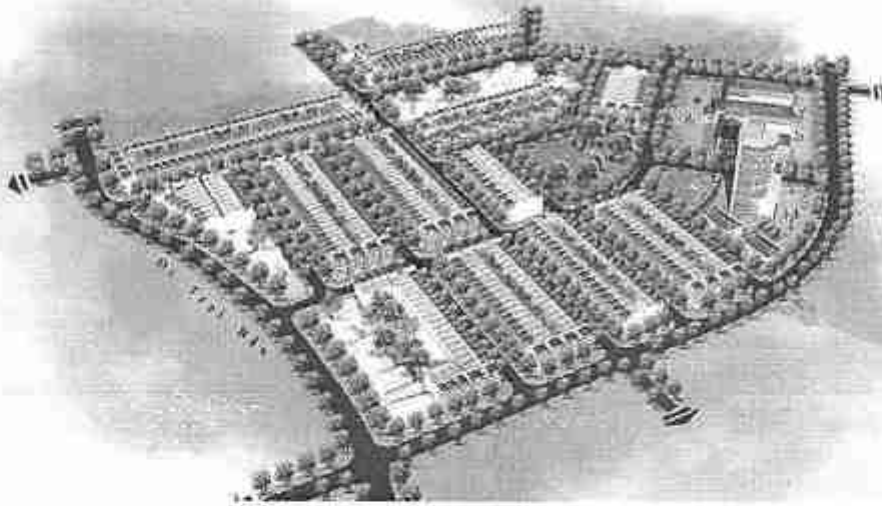
Diện tích xây dựng công trình công cộng, dịch vụ - thương mại: 50 lô
5,03 ha

Diện tích đất trường học: 5,9 ha

Quy mô dân số: 1.800 người

Tiến độ dự án: Đã khởi công ngày 04/11/2017 và đã tiến hành chi đền bù giải phóng mặt bằng được 30% tiến độ.

KHU ĐÔ THỊ MỚI KOSY
PHƯỜNG GIA SÀNG, THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN



Cơ sở pháp lý

Quyết định số 2154/QĐ-UBND ngày 25/8/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu dân cư Kosy, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên;

Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000050 ngày 26 tháng 01 năm 2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chứng nhận Công ty CP Kosy thực hiện dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Cơ sở thực hiện dự án

Thành phố Thái Nguyên là trung tâm chính trị, kinh tế, văn hóa, giáo dục, khoa học kỹ thuật, y tế, du lịch, dịch vụ của tỉnh Thái Nguyên và vùng trung du, miền núi Bắc Bộ; cách thủ đô Hà Nội 80 km; là cửa ngõ đi các tỉnh phía Bắc như: Cao Bằng, Bắc Kạn, Hà Giang, Tuyên Quang, Lạng Sơn, Bắc Ninh, Bắc Giang. Thành phố là trung tâm giáo dục - đào tạo lớn thứ ba của cả nước. Trong những năm qua, Thái Nguyên đã đón nhiều doanh nghiệp trong và ngoài nước vào đầu tư, kinh tế phát triển mạnh, đời sống vật chất, tinh thần của người dân không ngừng được nâng cao.

Dự án Khu đô thị Kosy - Gia Sàng, TP Thái Nguyên nằm ở vị trí trung tâm của thành phố, rất gần các trường: Đại học Công nghiệp, Đại học Sư phạm, chỉ cách Bệnh viện Đa khoa Trung ương khoảng 4km, bến xe khách Thái Nguyên 5km. Đây là địa điểm thuận tiện nhất cho việc sinh hoạt, đi lại và làm việc của người dân. Khu đô thị Kosy - Gia Sàng được quy hoạch phát triển thành một khu đô thị xanh, sạch, đẹp, tạo ra quỹ nhà ở có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, nơi đây cư dân tương lai có thể lựa chọn những ngôi nhà ước mơ của mình.

Danh sách các Công ty liên doanh, liên kết:

Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN HỒNG VIỆT

- GCNĐKDN số 3001925532 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Tĩnh cấp lần đầu ngày 15/06/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 21/12/2016.

- Trụ sở chính: Số 58 đường Đặng Dung, Phường Tân Giang, Thành phố Hà Tĩnh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam.
- Vốn điều lệ đăng ký: 400.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 336.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp của Kosy (tính đến 31/12/2017): 133.500.000.000 đồng, chiếm 33,4% tổng số cổ phần đang lưu hành tại công ty.
- Hoạt động kinh doanh chính: Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Chuẩn bị mặt bằng; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHỆ BLT VIỆT NAM

- GCNĐKDN số 0108042608 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/10/2017.
- Trụ sở chính: Số nhà 2, ngõ 165 đường Giáp Bát, Phường Giáp Bát, Q. Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội
- Vốn điều lệ đăng ký: 7.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 1.300.000.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp của Kosy (tính đến 31/12/2017): 500.000.000 đồng, chiếm 40% tổng số cổ phần đang lưu hành tại công ty.
- Hoạt động kinh doanh chính: Công thông tin, Thương mại điện tử; Sản giao dịch thương mại điện tử.

4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính

CHỈ TIÊU	NĂM 2016 (VNĐ)	NĂM 2017 (VNĐ)	% TĂNG, GIẢM
Tổng giá trị tài sản	519.955.934.485	747.138.241.121	44%
Tài sản ngắn hạn	427.460.630.124	601.846.065.435	41%
Phải thu ngắn hạn	314.784.919.433	399.473.459.118	27%
Nợ phải trả	112.334.761.921	297.998.230.311	165%

Nợ ngắn hạn	112.334.761.921	239.524.045.041	113%
Nợ phải trả dài hạn	-	58.474.185.270	
Doanh thu thuần	150.575.645.615	407.688.516.205	171%
Lợi nhuận từ HĐKD	24.709.188.127	34.890.276.796	41%
Lợi nhuận trước thuế	24.615.200.225	33.570.241.976	36%
Lợi nhuận sau thuế	20.536.488.310	26.518.838.246	29%

- Công nợ phải thu:

CHỈ TIÊU	NĂM 2016 (VNĐ)	NĂM 2017 (VNĐ)	% CHÊNH LỆCH
<i>Phải thu ngắn hạn khách hàng</i>	70.271.886.572	149.182.493.682	112%
<i>Trả trước cho người bán</i>	184.590.506.562	250.497.627.189	36%
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>	37.417.790.556	-	-
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>	23.457.043.365	745.645.869	-97%
<i>Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>	(952.307.622)	(952.307.622)	-
Tổng cộng	314.784.919.433	399.473.459.118	27%

Phải thu ngắn hạn của khách hàng: Khoản mục phải thu ngắn hạn khách hàng tại thời điểm cuối năm 2017 có sự gia tăng đột biến so với 2016. Nguyên nhân chính là do trong năm 2017, Công ty đã triển khai phát triển mạnh mẽ kinh doanh thương mại, bên cạnh mảng hoạt động kinh doanh Bất động sản truyền thống, vì vậy phát sinh nhiều khoản phải thu với các đối tác trong hoạt động kinh doanh thương mại, ví dụ như Công ty Cổ phần EGO Việt Nam, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bắc Giang,... Các khoản phải thu này đều được thanh toán đúng hạn theo Hợp đồng.

Trả trước cho người bán: Đây là các khoản trả trước cho các trung tâm phát triển quỹ đất để GPMB cho dự án nhưng quỹ đất chưa hoàn ứng về cho Chủ đầu tư: dự án Kosy Lào Cai hơn 52 tỷ đồng; cho dự án Kosy Gia Sàng hơn 24 tỷ đồng. Công ty thực hiện tạm ứng cho Công ty CP đầu tư tư vấn kiến trúc và xây dựng đồng đô: 2,3 tỷ đồng cho dự án Bắc Giang. Công ty thực hiện tạm ứng cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ đô là đơn vị Tổng thầu thi công dự án Lào Cai: 112,7 tỷ đồng và Dự án Sông Công 33.6 đồng (tạm ứng 20% giá trị hợp đồng theo điều khoản hợp đồng);

Phải thu ngắn hạn khác: chủ yếu là khoản lãi vay của Công ty cổ phần Next One

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi: đây là dự phòng đối với khoản phải thu khó đòi đối với Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Nông thôn khi thi công đường Quốc lộ 34.

- Tình hình nợ phải trả/ *Liabilities*:

CHỈ TIÊU	NĂM 2016	NĂM 2017	CHÊNH LỆCH
Nợ ngắn hạn	112.334.761.921	239.524.045.041	113%
Phải trả người bán	41.317.041.620	107.815.405.181	161%
Người mua trả tiền trước	40.095.032	40.095.032	-
Thuế và các khoản phải nộp NN	19.401.196.463	6.684.912.640	-66%
Phải trả người lao động	363.591.013	-	-
Chi phí phải trả	7.723.500.756	8.124.634.471	5%
Phải trả ngắn hạn khác	10.739.337.037	14.964.520.428	39%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	32.750.000.000	101.894.477.289	211%
Nợ dài hạn	-	58.474.185.270	
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	58.474.185.270	-

Phải trả người bán ngắn hạn: Đây là các khoản phải trả cho các Đối tác kinh doanh của Công ty. Các khoản phải trả người bán này đã được Công ty thanh toán đúng hạn theo Hợp đồng.

Chi phí phải trả ngắn hạn: đây chủ yếu là chi phí trích trước xây dựng dự án Kosy Sông Công.

Phải trả ngắn hạn khác: chủ yếu là khoản Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận cùng với Công ty Cổ phần Kosy tại giai đoạn 1 dự án Kosy Lào Cai theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐ-2014/KOSY-TIENMINH ngày 01/09/2014.

b. các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Khoản mục	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2017	Chỉ chú
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	3,81	2,51	

Hệ số thanh toán nhanh	lần	2,82	1,71	
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,22	0,40	
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	0,28	0,66	
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay hàng tồn kho	vòng	1,18	2,42	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	lần	0,29	0,64	
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	13,64	6,50	
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	5,04	6,19	
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	3,95	4,19	
Hệ số Lợi nhuận SXKD/Doanh thu thuần	%	16,41	8,56	

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

a) Cổ phần

STT	Nội dung	Số lượng	Tỷ lệ
1	Tổng số Cổ phần đang lưu hành	41.500.000	100%
2	Chuyển nhượng tự do	39.251.000	94,58%
3	Hạn chế chuyển nhượng	2.249.000	5,42%

b) Cơ cấu cổ đông:

STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng	Tỷ lệ
-----	----------------	----------	-------

I	Tỷ lệ sở hữu		
	Cổ đông lớn	34.437.100	83%
	Cổ đông nhỏ	7.062.900	17%
	Cộng	41.500.000	100%
II	Tỷ lệ sở hữu		
	Cổ đông tổ chức	0	0%
	Cổ đông cá nhân	41.500.000	100%
	Cộng	41.500.000	100%
III	Tỷ lệ sở hữu		
	Cổ đông trong nước	41.500.000	100%
	Cổ đông nước ngoài	0	0%
	Cộng	41.500.000	100%
IV	Tỷ lệ sở hữu		
	Cổ đông nhà nước	0	0%
	Cổ đông khác	41.500.000	100%
	Cộng	41.500.000	100%

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

STT	Thời điểm	Vốn ĐL trước phát hành (triệu đồng)	Vốn ĐL sau phát hành (triệu đồng)	Số vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Hình thức phát hành
1	03/2017	400.000	415.000	15.000	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm 2017 Công ty không phát sinh giao dịch Cổ phiếu quỹ

e) Các chứng khoán khác

Trong năm 2017 Công ty không phát sinh phát hành các loại chứng khoán khác

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017:

<i>Đơn vị tính: Tỷ đồng</i>				
TT	Các chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	So với năm 2016
1	Tổng Doanh thu	150.575.645.615	407.688.516.205	271%
2	Lợi nhuận sau thuế	16.067.619.737	26.518.838.246	165%

Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2017 đạt **407.688.516.205** đồng (bốn trăm linh bảy tỷ, sáu trăm sáu mươi tám triệu, năm trăm mười sáu nghìn, hai trăm linh năm đồng), bằng 271% so với năm 2016. Lợi nhuận sau thuế đạt hơn 26,5 tỷ đồng, bằng 165% so với năm 2016.

2. Công tác triển khai một số dự án đầu tư và một số công tác chủ yếu trong năm tài chính 2017 như sau:

2.1. Dự án bất động sản đang thực hiện đầu tư:

Năm 2017, Công ty đã triển khai thực hiện đầu tư 05 dự án bất động sản là: Dự án Khu đô thị Kosy Lào Cai (Tiểu khu 17); Dự án Khu đô thị Kosy Sông Công- Thái Nguyên; Dự án Gia Sàng – Thái Nguyên; Dự án Cầu Gồ - Yên Thế- Bắc Giang; Dự án Xương Giang- Bắc Giang.

Tổng mức đầu tư các dự án trên khoảng gần **2.000 tỷ đồng**. Năm 2017, hầu hết các dự án trên đều đã được giải phóng mặt bằng; Diện tích đã giải phóng mặt bằng ước đạt 90% Tổng diện tích các dự án. Công ty cũng đồng thời thực hiện công tác thi công hạ tầng kỹ thuật trong các dự án đối với diện tích đất đã được giải phóng mặt bằng. Vì vậy, trong năm 2017, công tác thi công hạ tầng kỹ thuật đạt 100% phần diện tích đất đã được giải phóng mặt bằng trong các dự án.

2.2. Dự án trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư:

- Dự án đầu tư Khu chức năng đô thị tại xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, Hà Nội: Dự án có tổng mức đầu tư khoảng 3.800 tỷ đồng. Diện tích dự án khoảng 20,8ha nằm trên địa bàn xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, TP Hà Nội. Dự án bao gồm 05 tòa nhà cao tầng (từ 27 – 35 tầng), 315 căn nhà liền kề và 25 căn biệt thự... UBND thành phố Hà Nội đã ra thông báo về chủ trương cho phép Công ty triển khai thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư khu chức năng đô thị tại xã Kim Nỗ, Đông Anh, Hà Nội. Công ty đã và đang thực hiện công tác lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; đang thực hiện công tác trích đo bản đồ địa chính, lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất phục vụ công tác GPMB

- Dự án Kosy Nghệ An: Dự án có diện tích khoảng 55,5ha nằm trên địa bàn TP Vinh- tỉnh Nghệ An, tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 1.200 tỷ đồng. Dự án bao gồm 1000 căn nhà liền kề, 195 căn biệt thự. UBND tỉnh Nghệ An đã ra quyết định về việc phê duyệt hồ sơ đề xuất dự án KoSy lập đồng thời giao Kosy lập báo cáo nghiên cứu khả thi đường BT và giao lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị đối ứng;

- Dự án Kosy Ninh Bình: Dự án có diện tích 40,7ha, tổng mức đầu tư khoảng 800 tỷ đồng. Dự án bao gồm 1100 căn nhà liền kề, 200 căn biệt thự. UBND tỉnh Ninh Bình đã ra văn bản về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị mới phía bắc tiểu khu IX thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ huyện Hoa Lư tỉnh Ninh Bình;

- Dự án Kosy Phú Thọ: Dự án có diện tích 157,7ha. UBND tỉnh Phú Thọ đã giao cho KoSy nghiên cứu lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 hai bên đường Trường Chinh, Việt Trì, Phú Thọ; Hiện tại cơ bản hoàn thành hồ sơ quy hoạch phân khu;

- Dự án Kosy Hà Nam: Dự án có diện tích 21,4ha nằm trên địa bàn huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam, bao gồm 700 căn nhà liền kề, 35 căn biệt thự. UBND tỉnh Hà Nam đã giao cho KoSy lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và hồ sơ đề xuất dự án đầu tư khu nhà ở đô thị KoSy Hà Nam tại Huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam; Hiện tại cơ bản hoàn thành hồ sơ quy hoạch;

3. Công tác tài chính, kế toán:

Trong năm tài chính 2017, công tác tài chính- Kế toán của Công ty đã đạt được một số kết quả sau:

- Công ty đã thực hiện thành công tăng vốn điều lệ lên 415.000.000.000 đồng (Bốn trăm mười lăm tỷ đồng);

- Tháng 12 năm 2017, Công ty đã niêm yết Cổ phiếu trên sàn Upcom;

- Trong năm tài chính 2017, Công ty đã tạo dựng và duy trì tốt mối quan hệ tín dụng với một số ngân hàng TMCP, tổ chức tín dụng, tổ chức đầu tư tài chính như: BIDV, ngân hàng Bảo Việt, Viettinbank, TPBank, Mbank, Vietcombank, SHB; Nextone. Tổng số vốn vay được giải ngân năm 2017 là: 147.685.203.947 đồng; được các ngân hàng, tổ chức đầu tư tài chính tín nhiệm và đánh giá cao;

- Các báo cáo tài chính quý, bán niên, năm được hoàn thành đúng thời hạn quy định;

- Hoàn thành các báo cáo thuế hàng tháng, quý, năm đúng thời hạn theo quy định.

4. Công tác quản lý điều hành:

Trong năm 2017, Ban Tổng giám đốc đã tập trung công tác quản lý điều hành sản xuất kinh doanh, tập trung vào một số việc như sau:

- Triển khai thực hiện áp dụng thí điểm đánh giá kết quả mục tiêu công việc (KPI) theo từng tháng, Quý và năm đối với các Phòng/ ban/ đơn vị trong Công ty; khen thưởng các Phòng/ban/đơn vị đạt kết quả đánh giá KPI cao nhằm khích lệ CBNV tăng động lực làm việc, tăng năng suất lao động;

- Tăng cường truyền thông giá trị văn hóa doanh nghiệp đến CBNV, đối tác và khách hàng để thống nhất ý chí, sức mạnh đoàn kết nội bộ và tăng cường hiểu biết, tin cậy với các bên liên quan;

- Chú trọng công tác tìm kiếm các đối tác hợp tác đầu tư trong và ngoài nước; tìm kiếm các đối tác đầu tư tài chính phục vụ SXKD;

- Tăng cường công tác kiểm soát kế hoạch tài chính nhằm đảm bảo cân đối dòng tiền phục vụ cho SXKD;

- Công tác phát triển nguồn nhân lực: Khuyến khích và tạo điều kiện để CBQL đào tạo, chia sẻ kỹ năng chuyên môn và kỹ năng mềm; đẩy mạnh việc tuyển chọn và đào tạo nhân sự kế thừa; khuyến khích mọi CBNV tìm kiếm ứng viên có chất lượng cho các vị trí chủ chốt.

- Ban hành các quy trình, quy định về an toàn lao động, tổ chức công trường, 5S văn phòng, công trường và tổ chức thường xuyên công tác kiểm tra đánh giá toàn bộ các dự án của Công ty.

5. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2017:

Theo báo cáo tài chính năm 2017 đã được kiểm toán của Công ty; lợi nhuận trước thuế năm 2017 là **26.518.838.246**. Kinh trình Đại hội đồng cổ đông phương án phân phối lợi nhuận năm 2017, kế hoạch năm 2018 như sau:

Đơn vị tính: VND

STT	Các chỉ tiêu	Số tiền (VND)
1	Lợi nhuận chưa phân phối để lại năm 2016 chuyển qua	7.621.172.564
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN (Theo BCTC năm 2017 đã được kiểm toán)	26.518.838.246
3	Tổng lợi nhuận chưa phân phối năm 2017 (3=1+2)	34.140.010.810
4	Cổ tức 2017: 5%	20.750.000.000
5	Thủ lao của HĐQT năm 2017	954.638.973
6	Lợi nhuận còn lại (6=3-4-5)	12.435.371.837
7	Quỹ khen thưởng, phúc lợi (3%)	373.061.155
8	Quỹ đầu tư phát triển (3%)	373.061.155
9	Lợi nhuận để lại chuyển qua năm sau (10=6-7-8-9)	11.689.249.527

6. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018:

Năm 2018, Công ty tiếp tục đẩy nhanh tiến độ triển khai thi công các dự án bất động sản: Dự án Khu đô thị Cầu Gỗ, Dự án KĐT Kosy Lào Cai, Dự án KĐT Kosy Sông Công - Thái Nguyên, Dự án Gia Sàng- Thái Nguyên, Dự án Xương Giang.

Đối với các dự án bất động sản đang trong giai đoạn thủ tục chuẩn bị đầu tư, Công ty sẽ đẩy nhanh tiến độ thủ tục pháp lý dự án để được chính quyền địa phương nơi có dự án ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư và phê duyệt các thủ tục pháp lý cần thiết khác để Công ty chính thức trở thành chủ đầu tư của các dự án này. Trên cơ sở đó sẽ tiến hành khởi công thêm một số dự án đầu tư bất động sản trong năm 2018.

Đối với công tác bán hàng, Công ty chú trọng đẩy mạnh hoạt động bán hàng đối với các sản phẩm trong những dự án đã đủ điều kiện về pháp lý để thu hút dòng tiền để tái đầu tư dự án, trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng...

Trong năm 2018, Công ty cũng đẩy mạnh việc tìm kiếm các đối tác trong nước và nước ngoài, có năng lực về tài chính, mong muốn hợp tác đầu tư với Công ty để thực hiện đầu tư các dự án bất động sản, dự án điện năng lượng mặt trời...trên cơ sở hợp tác các bên cùng có lợi.

Đối với các tổ chức tín dụng, Công ty tiếp tục duy trì mối quan hệ tín dụng tốt đẹp và bền vững; chủ động trong kế hoạch trả nợ gốc và lãi vay theo cam kết với các ngân hàng, không để phát sinh nợ từ nhóm 2 trở lên. Trên cơ sở đó, tiếp tục ký các Hợp đồng tín dụng/hạn mức tín dụng mới với các tổ chức tín dụng để tạo nguồn vốn đầu tư vào các dự án của Công ty.

Công ty sẽ hoàn tất việc chuyển sàn niêm yết cổ phiếu từ Upcom lên HNX; thực hiện thành công đợt tăng vốn điều lệ lên **1037.500.000.000 đồng** (Một nghìn không trăm ba mươi bảy tỷ, năm trăm triệu đồng); thực hiện thành công đợt phát hành trái phiếu để huy động vốn đạt từ **200.000.000.000 đồng** (Hai trăm tỷ đồng) đến **500.000.000.000 đồng** (Năm trăm tỷ đồng).

Ban Tổng Giám đốc xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2018 cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Các chỉ tiêu chung	Kế hoạch năm 2018
1	Tổng Doanh số	1403
2	Tổng doanh thu	700
3	Lợi nhuận sau thuế	50

Phương án phân phối lợi nhuận năm 2018:

Các chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2018
Tổng doanh thu	700.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế TNDN	50.000.000.000
Cổ tức dự kiến	8%

Trích lập các quỹ sau khi chia cổ tức	
<i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	3%
<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	3%

7. Kế hoạch thực hiện các dự án đầu tư năm 2018

7.1. Đối với các dự án đang thực hiện đầu tư:

- Dự án Khu đô thị Kosy Lào Cai (Tiểu khu 17): Giải phóng mặt bằng 100% diện tích đất dự án, triển khai thi công xong hạ tầng kỹ thuật của dự án.
- Dự án Khu đô thị Kosy Sông Công, Thái Nguyên: GPMB 10ha của dự án, triển khai thi công hạ tầng 10ha.
- Dự án Cầu Gồ, huyện Yên Thế, Bắc Giang: GPMB phần diện tích còn lại của dự án, triển khai thi công hạ tầng: 4ha.
- Dự án Gia Sàng, Thái Nguyên: GPMB 6ha của dự án, triển khai thi công hạ tầng 4ha.
- Dự án Xương Giang, Bắc Giang: GPMB 23,3ha của dự án, triển khai thi công hạ tầng: 6ha.

7.2. Đối với các dự án đang chuẩn bị đầu tư:

Các dự án đang chuẩn bị đầu tư của Công ty:

- Dự án đầu tư Khu chức năng đô thị tại xã Kim Nỗ, huyện Đông Anh, Hà Nội;
- Dự án KoSy Nghệ An;
- Dự án KoSy Ninh Bình;
- Dự án KoSy Phú Thọ;
- Dự án KoSy Hà Nam;
- Dự án Tiểu khu 16 Lào Cai;
- Dự án KoSy Tiểu khu 24;
- Dự án Kosy SaPa;
- Dự án sân Golf kết hợp khu nghỉ dưỡng tại Lào Cai;
- Dự án Kosy Thái Bình;
- Dự án điện năng lượng mặt trời tại xã Sơn Mỹ, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

Trong năm 2018, Công ty tiếp tục đẩy nhanh thủ tục pháp lý chuẩn bị đầu tư đối với các dự án trên; phần đầu đến Quý IV năm 2018 sẽ đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để khởi công thêm từ 2-3 dự án

8. Công tác tài chính- Kế toán:

- Năm 2018, Công ty sẽ hoàn thành việc chuyển niêm yết chứng khoán lên sàn HNX;
- Hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 1.037,5 tỷ đồng;
- Hạn mức tín dụng được các tổ chức tín dụng cấp là 700.000.000.000 đồng (Bảy trăm tỷ đồng); Số tiền được giải ngân thực tế là **500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng)**;
- Tìm kiếm các nhà đầu tư mới ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với số tiền đạt được ít nhất là **200.000.000.000 đồng (Hai trăm tỷ đồng)**;
- Duy trì tốt mối quan hệ với các ngân hàng hiện đang có quan hệ tín dụng với công ty; phát triển quan hệ tín dụng với ít nhất 03 ngân hàng mới;
- Đảm bảo các báo cáo tài chính Quý, bán niên, năm đúng thời hạn;
- Đảm bảo hoàn thành các báo cáo thuế đúng thời hạn
- Doanh thu thương mại đạt: **300.000.000.000 đồng (Ba trăm tỷ đồng)**

9. Các giải pháp thực hiện kế hoạch SXKD năm 2018:

9.1. Đối với hoạt động đầu tư dự án bất động sản:

- Ban Tổng giám đốc Công ty bám sát diễn biến của thị trường bất động sản trong nước; thường xuyên phân tích các yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản như: Tình hình kinh tế, chính trị xã hội trong nước và Quốc tế; chủ trương chính sách và pháp luật của Nhà nước trong lĩnh vực đầu tư bất động sản để có những quyết định chính xác, kịp thời trong hoạt động SXKD của Công ty;
- Đẩy nhanh tiến độ GPMB các dự án; quyết liệt triển khai công tác thi công hạ tầng kỹ thuật các dự án đã có mặt bằng để thi công;
- Đẩy mạnh công tác bán hàng bất động sản và triển khai đầu tư các dự án nhà ở do Công ty làm chủ đầu tư; đặc biệt đẩy mạnh công tác bán hàng tồn kho (Dự án KĐT Kosy Lào Cai);

9.2. Đối với hoạt động tài chính:

- Phát triển các kênh huy động vốn thông qua thị trường chứng khoán (Bao gồm cả hoạt động phát hành trái phiếu) và duy trì, mở rộng mối quan hệ với các tổ chức tín dụng

trong và ngoài nước để đáp ứng nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty;

- Tích cực tìm kiếm các đối tác, nhà đầu tư có năng lực tài chính để hợp tác đầu tư vào các dự án do Công ty làm chủ đầu tư (nhằm tìm kiếm nguồn tài chính cho các dự án);

- Chú trọng hơn nữa công tác quản trị rủi ro tài chính; không để tình trạng nợ vay các tổ chức tín dụng rơi vào nhóm 2 trở lên;

- Chú trọng và duy trì tốt công tác lập kế hoạch tài chính ngắn, trung và dài hạn để xác định nhu cầu vốn cho từng thời kỳ nhằm hoạch định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty để đảm bảo lợi ích cho các cổ đông, khách hàng...;

- Tăng cường công tác quản lý, giám sát đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên kết, tập trung vốn đầu tư vào các Công ty hoạt động có hiệu quả.

9.3. Công tác quản lý điều hành

- Xây dựng thương hiệu Công ty, văn hoá doanh nghiệp làm nền tảng cho việc xây dựng đội ngũ người lao động mang phong cách và văn hoá Kosy, xây dựng Kosy là ngôi nhà thứ hai, là mái nhà chung đối với người lao động.

- Xây dựng chiến lược nguồn nhân lực, hoạch định nguồn nhân lực trong từng giai đoạn phát triển của Công ty, có chính sách, chế độ đãi ngộ phù hợp để thu hút nhân tài. Xác định con người là nguồn lực quan trọng nhất trong tất cả các nguồn lực để phát triển sản xuất kinh doanh, là nhân tố quyết định sự tồn tại và phát triển của doanh nghiệp.

- Xây dựng hoàn thiện hệ thống các quy chế quản trị để Hội đồng quản trị thực hiện kiểm soát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, kiểm tra việc đầu tư tài chính vào các công ty con thông qua hệ thống kiểm soát bằng các quy chế quản trị và hoạt động của hệ thống kiểm toán.

- Xây dựng, áp dụng, duy trì và cải tiến liên tục hệ thống quản trị chất lượng trong toàn công ty, hoàn thiện các quy trình cho phù hợp với thực tế tình hình sản xuất kinh doanh;

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đảm bảo tuân thủ pháp luật; thực hiện đúng, đầy đủ chế độ báo cáo và công bố thông tin của Công ty niêm yết đối với UBCK Nhà nước và Sở GD&ĐT Hà Nội theo quy định;

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá về chỉ tiêu kết quả sản xuất kinh doanh năm 2017

Năm 2017, lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại Việt Nam ghi dấu ấn khi đạt mức tăng trưởng 4,07% so với năm 2016 – Là mức tăng trưởng cao nhất trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản kể từ năm 2011. Đặc biệt, phân khúc thị trường đất nền (là sản phẩm chủ đạo trong các dự án bất động sản của Công ty) trong năm 2017 cũng tạo nên cơn sốt trên cả nước.

Nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại Việt Nam đạt mức 3.05 tỷ USD, đứng thứ ba trong nhóm thu hút vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam năm 2017 cũng là một yếu tố thúc đẩy sự phát triển của lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản trong năm vừa qua.

Những thuận lợi nói trên đã có những tác động tích cực đối với thị trường bất động sản nói chung và hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản của Công ty Cổ phần Kosy nói riêng. Tuy nhiên, bên cạnh những thuận lợi đó, cũng có nhiều khó khăn, thách thức đặt ra đối hoạt động SXKD của công ty, đó là: Việc triển khai nhiều, đồng bộ một số dự án bất động sản tại một số tỉnh thành đòi hỏi một nguồn vốn đầu tư lớn trong khi việc tiếp xúc với nguồn vốn vay ngân hàng trong đối khó khăn; đội ngũ nhân sự của Công ty còn yếu và thiếu.

Nhưng với quyết tâm của Hội đồng quản trị, của Ban lãnh đạo và toàn thể CBNV, năm 2017 hoạt động SXKD của công ty đã đạt được những thành quả nhất định, là tiền đề cơ sở để Công ty phát triển hoạt động SXKD trong năm 2018 và những năm tiếp theo.

2. Đánh giá về các mặt hoạt động của HĐQT

HĐQT hoạt động theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty. Các cuộc họp của HĐQT được duy trì đều đặn, đúng quy định. HĐQT đã bám sát định hướng của Nghị quyết ĐHĐCĐ và tình hình thực tế của Công ty để ra và triển khai các Nghị quyết thực hiện. Một số công việc chính:

- Công ty hoàn thành việc tăng vốn điều lệ từ 400 tỷ đồng lên 415 tỷ đồng;
- Công ty đã niêm yết thành công trên sàn Upcom với mã cổ phiếu KOS;
- Xây dựng kế hoạch SXKD và các kế hoạch khác trình ĐHĐCĐ phê duyệt;
- Giao chỉ tiêu kế hoạch SXKD cho các bộ phận, phòng ban;
- Thông qua các Báo cáo tài chính kiểm toán và đánh giá kết quả hoạt động SXKD các Công ty hàng quý và năm 2017;
- Quyết định công tác tổ chức nhân sự thuộc thẩm quyền của HĐQT;
- Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên năm 2017;
- Chuẩn bị nội dung và công tác tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2018.

3. Công tác giám sát đối với Tổng Giám đốc và Người quản lý

- HĐQT luôn theo dõi sát sao hoạt động của Tổng giám đốc điều hành, kịp thời giải quyết những vấn đề phát sinh thuộc thẩm quyền của HĐQT nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động điều hành của Tổng giám đốc;

- Yêu cầu Tổng giám đốc tăng cường công tác chỉ đạo thực hiện và thường xuyên báo cáo HĐQT về các hoạt động của Công ty nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động SXKD;

- Chỉ đạo quyết liệt trong công tác đầu tư, tiết giảm chi phí...để gia tăng hiệu quả SXKD.

Nhìn chung năm 2017, Ban điều hành Công ty và Người quản lý doanh nghiệp đã thực hiện có trách nhiệm và hiệu quả các chỉ đạo, quyết định của HĐQT.

4. Thù lao và chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị

- Tiền lương, thù lao và các chi phí hoạt động của HĐQT được thực hiện theo đúng Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017.

- Thù lao cho Chủ tịch HĐQT: 20.000.000 đ/tháng

- Thù lao cho thành viên HĐQT: 10.000.000đ/người/tháng

5. Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT

- HĐQT đã lãnh đạo Công ty SXKD có hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn, mang lại giá trị gia tăng cho cổ đông.

- HĐQT đã chỉ đạo sửa đổi hoàn thiện và ban hành hệ thống quy chế quản trị nội bộ phù hợp với mô hình mới, của công ty đại chúng quy mô lớn.

- HĐQT đã phối hợp chặt chẽ, kịp thời, thường xuyên với Ban Tổng giám đốc điều hành và Ban Kiểm soát trong việc chỉ đạo thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và của HĐQT đối với Công ty;

- Mọi vấn đề ra quyết định của HĐQT đều được thảo luận, thông báo đầy đủ, kịp thời, đúng quy định với Ban kiểm soát và Ban Tổng giám đốc điều hành;

- Các đề xuất của Ban Tổng giám đốc điều hành đối với HĐQT đều được nghiên cứu, thảo luận và có ý kiến chỉ đạo kịp thời;

- Công ty chấp hành đầy đủ, kịp thời các nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT và các quy định của Nhà nước.

6. Phương hướng hoạt động năm 2018

Năm 2018, Hội đồng quản trị tiếp tục thực hiện các giải pháp nâng cao chất lượng quản trị Công ty. Căn cứ vào tình hình thực tế của Công ty, HĐQT sẽ ra Nghị quyết thông qua mục tiêu kế hoạch là duy trì được sự ổn định và phát triển bền vững, nâng cao hiệu quả kinh doanh.

V. Báo cáo tài chính

1. *Ý kiến kiểm toán:* Theo ý kiến của Kiểm toán viên, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Kosy tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán. Trường hợp theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán, công ty phải lập Báo cáo tài chính hợp nhất hoặc Báo cáo tài chính tổng hợp thì Báo cáo tài chính trình bày trong Báo cáo thường niên là Báo cáo tài chính hợp nhất đồng thời nêu địa chỉ công bố, cung cấp báo cáo tài chính của

công ty mẹ hoặc Báo cáo tài chính tổng hợp hoặc Báo cáo tài chính của đơn vị kế toán cấp trên.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2017	01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		601,846,065,435	427,460,630,124
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4,539,621,554	1,603,361,931
1. Tiền	111		4,539,621,554	1,603,361,931
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		399,473,459,118	314,784,919,433
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	149,182,493,682	70,271,886,572
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	250,497,627,189	184,590,506,562
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	V.4	-	37,417,790,556
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.1	745,645,869	23,457,043,365
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(952,307,622)	(952,307,622)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		191,859,829,663	110,987,352,415
1. Hàng tồn kho	141	V.7	191,859,829,663	110,987,352,415
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5,973,155,100	84,996,345
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	5,384,322,204	84,996,345
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		588,832,896	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		145,292,175,686	92,495,304,361
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	47,097,820
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.5.2	-	47,097,820
II. Tài sản cố định	220		6,650,199,695	3,170,886,056
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	6,650,199,695	3,170,886,056
- Nguyên giá	222		8,580,909,455	4,112,101,273
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1,930,709,760)	(941,215,217)
III. Bất động sản đầu tư	230			
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240			
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.8	138,030,000,000	89,251,244,778
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.8.1	134,000,000,000	89,300,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.8.2	4,030,000,000	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	(48,755,222)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		611,975,991	26,075,707
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	611,975,991	26,075,707
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		747,138,241,121	519,955,934,485

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2017	01/01/2017
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		297,998,230,311	112,334,761,921
I. Nợ ngắn hạn	310		239,524,045,041	112,334,761,921

1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	107,815,405,181	41,317,041,620
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	40,095,032	40,095,032
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	6,684,912,640	19,401,196,463
4. Phải trả người lao động	314		-	363,591,013
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	8,124,634,471	7,723,500,756
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	14,964,520,428	10,739,337,037
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	101,894,477,289	32,750,000,000
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
11. Nợ dài hạn	330		58,474,185,270	-
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	58,474,185,270	-
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		449,140,010,810	407,621,172,564
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	449,140,010,810	407,621,172,564
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		415,000,000,000	400,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		415,000,000,000	400,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
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		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		34,140,010,810	7,621,172,564
- LNST chưa phân phối lấy kể đến cuối kỳ trước	421a		7,621,172,564	(12,915,315,746)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		26,518,838,246	20,536,488,310
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		747,138,241,121	519,955,934,485

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2017

Đơn vị tính:
VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.19	407,688,516,205	150,575,645,615
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		407,688,516,205	150,575,645,615
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.20	366,028,399,635	131,419,998,021
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		41,660,116,570	19,155,647,594
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.21	8,999,419,690	9,016,151,043
7. Chi phí tài chính	22	V.22	2,671,612,474	710,182,980
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2,671,612,474	710,182,980
8. Chi phí bán hàng	25	VI.23	3,699,810,592	225,809,118
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.23	9,397,836,398	2,526,618,412
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		34,890,276,796	24,709,188,127
11. Thu nhập khác	31	VI.24	-	-
12. Chi phí khác	32	VI.24	1,320,034,820	93,987,902
13. Lợi nhuận khác	40		(1,320,034,820)	(93,987,902)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		33,570,241,976	24,615,200,225
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.26	7,051,403,730	4,078,711,915
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		26,518,838,246	20,536,488,310
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.27	645	864
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		645	864

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm 2017	Năm 2016
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	33,570,241,976	24,615,200,225
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	989,494,543	456,765,879
- Các khoản dự phòng	03	(48,755,222)	(163,155,426)
- 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	(8,950,664,468)	(9,016,151,043)
- Chi phí lãi vay	06	2,671,612,474	710,182,980
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	28,231,929,303	16,602,842,615
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(87,844,437,058)	(149,782,462,067)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(80,872,477,248)	(69,517,175,766)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	55,329,756,912	64,036,024,814
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(5,885,226,143)	(111,072,052)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2,429,255,370)	(710,182,980)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4,578,711,915)	(65,588,547)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(98,048,421,519)	(139,547,613,983)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(4,468,808,182)	(3,361,734,000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(36,755,000,000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	16,717,921,950
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(85,000,000,000)	(59,300,000,000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	36,270,000,000	70,000,000,000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	11,564,826,765	(20,411,033)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(41,633,981,417)	(12,719,223,083)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			

1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	15,000,000,000	220,000,000,000
2. Tiền thu từ đi vay	33	213,312,203,947	36,250,000,000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(83,693,541,388)	(103,500,000,000)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	142,618,662,559	152,750,000,000
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	2,936,259,623	483,162,934
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1,603,361,931	1,120,198,997
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4,539,621,554	1,603,361,931

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

Các chỉ tiêu được trình bày theo đơn vị tính là đồng Việt Nam (VND).

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2017	01/01/2017
Tiền mặt tại quỹ	(i) 2,289,515,026	1,526,106,314
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii) 2,250,106,528	77,255,617
Cộng	<u>4,539,621,554</u>	<u>1,603,361,931</u>

(i) Số dư tiền mặt tại quỹ vào ngày 31/12/2017 bao gồm:

	VND
Đồng Việt Nam (VND)	<u>2,289,515,026</u>
Cộng	<u>2,289,515,026</u>

(ii) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 31/12/2017 bao gồm:

	VND
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đoàn Duy Anh	66,741,362
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Đống Đa	45,135
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Lý Nam Đế	1,600,243
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PTVN - CN Tây Hà Nội	42,051,321
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Lăng Hòa Lạc	3,584,440
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Nhuệ	2,060,313,670
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Tây Đô	4,459,058

+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Hà Nội	617,109
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Thành Công	29,761,224
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Phạm Hùng	1,094,593
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong -CN Lê Ngọc Hân	36,409,915
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt -CN Sở Giao Dịch	3,428,458
Cộng	2,250,106,528

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

2. Phải thu khách hàng

	31/12/2017	01/01/2017
Lê Văn Dũng	-	8,876,510,000
Công ty TNHH Quang Ngân Việt Nam	-	7,880,331,690
Công ty cổ phần xây dựng Trung Hải	4,438,382,850	14,287,782,850
Hoàng Thị Hồng	-	11,525,540,000
Công ty cổ phần EGO Việt Nam	22,136,579,550	2,002,004,590
Công ty TNHH Lê Tuấn Hoàng	11,972,193,558	4,360,479,470
Công ty CP Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đức	33,996,780,840	-
Công ty TNHH Thương mại S.M.E	20,141,591,393	-
Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc	17,708,534,800	-
Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Bắc Giang	20,875,194,450	-
Các khách hàng còn lại	17,913,236,241	15,679,143,972
Cộng	149,182,493,682	70,271,886,572

3.1. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
Công ty cổ phần Tư vấn kiến trúc và xây dựng Đông Đô	2,322,779,280	3,292,087,050
DNTN Xuân Quang Thái Nguyên	-	170,283,836
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng hạ tầng thủ đô	146,322,907,987	180,119,108,333
Trung tâm phát triển quỹ đất Lào Cai	52,376,180,137	-
Trung tâm phát triển quỹ đất Thái Nguyên	24,389,639,350	150,000,000
Công ty cổ phần KPT Việt nam	17,615,750,000	-

Các đối tượng khác	7,470,370,435	859,027,343
Cộng	250,497,627,189	184,590,506,562

3.2 Trả trước cho người bán với các bên có liên quan

Chi tiết tại mục VIII.1 - Thông tin về các bên có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

4. Phải thu về cho vay

4.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2017	01/01/2017
Ông Nguyễn Đức Diệp	-	13,656,075,691
Ông Nguyễn Trung Kiên	-	7,840,000,000
Ông Nguyễn Thế Hùng	-	15,921,714,865
Cộng	-	37,417,790,556

4.2 Phải thu về cho vay với các bên có liên quan

Chi tiết tại mục VIII.1 - Thông tin về các bên có liên quan.

5. Các khoản phải thu khác

5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2017	01/01/2017
Ký cược, ký quỹ	47,097,820	934,477,800
Tạm ứng	2,007,232	17,385,276,561
+ Ông Nguyễn Việt Cường	-	11,135,276,561
+ Ông Đỗ Văn Thành	-	6,250,000,000
+ Phải thu đối tượng khác	2,007,232	-
Phải thu khác	696,540,817	5,137,289,004
+ Phải thu khác Ông Nguyễn Thế Hùng	-	1,521,539,534
+ Công ty cổ phần Next One (lãi vay)	654,125,564	1,001,587,173
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Thế Hùng	-	1,003,812,989
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Đức Diệp	-	1,239,909,308

+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Trung Kiên

- 370,440,000

+ Phải thu khác:

42,415,253

-

Cộng

745,645,869

23,457,043,365

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

5. Các khoản phải thu khác (Tiếp theo)

5.2. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2017	01/01/2017
Ký cược, ký quỹ	-	47,097,820
Cộng	-	47,097,820

6. Nợ xấu

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ban Quản lý dự án Bắc Hà - Lào Cai	59,561,465	-	59,561,465	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng và phát triển Nông thôn	892,746,157	-	892,746,157	-
Cộng	952,307,622	-	952,307,622	-

7. Hàng tồn kho

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang (*)	184,898,866,602	-	110,987,352,415	-
+ Dự án Kosy Sông Công - Thái Nguyên	30,635,784,511	-	24,640,265,860	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	131,875,138,482	-	83,490,606,794	-
+ Dự án Kosy Cầu Gồ	13,156,595,194	-	864,861,392	-
+ Các dự án khác	9,231,348,415	-	1,991,618,369	-
- Hàng hóa	6,960,963,061	-	-	-
Cộng	191,859,829,663	-	110,987,352,415	-

(*) : Trong đó Quyền sử dụng đất được cấp tại các dự án Kosy Lào Cai, Kosy Sông Công được thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng - Chi tiết tại mục V.17 Thuyết minh BCTC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BAY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

8. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2017			01/01/2017		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	134,000,000,000	-	134,000,000,000	89,300,000,000	48,755,222	89,251,244,778
+ Công ty cổ phần Hồng Việt	133,500,000,000	-	133,500,000,000	45,000,000,000	39,246,358	48,960,753,442
+ Công ty CP đầu tư công nghệ BTL VN	500,000,000	-	500,000,000	-	-	-
+ Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	-	-	-	46,300,000,000	9,508,654	40,290,491,336
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4,030,600,000	-	4,030,000,000	-	-	-
+ Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	4,030,000,000	-	4,030,000,000	-	-	-
Cộng	138,030,600,000	-	138,030,000,000	89,300,000,000	48,755,222	89,251,244,778

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định bằng giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng đã trích lập.

8.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Loại vốn kinh doanh	31/12/2017				01/01/2017			
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị		
Công ty cổ phần Hồng Việt	Xây dựng	13,350,000	33,4%	133,500,000,000	4,500,000	32,67%	49,000,000,000		
Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	Xây dựng	-	-	-	4,630,000	49,00%	40,590,000,000		
Công ty CP đầu tư công nghệ BTI, VN	Công nghệ	500,000	47%	500,000,000	-	-	-		
Cộng				134,000,000,000			89,300,000,000		

8.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	31/12/2017				01/01/2017			
	Số lượng CP	Giá trị	Số lượng CP	Giá trị	Số lượng CP	Giá trị		
Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	403,000	4,030,000,000	-	-	-	-		
Cộng	403,000	4,030,000,000	-	-	-	-		

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017
CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

9. Chi phí trả trước

	31/12/2017	01/01/2017
<i>Chi phí trả trước ngắn hạn</i>		
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	5.309.400.000	-
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	74.922.204	84.996.345
Cộng	5.384.322.204	84.996.345
<i>Chi phí trả trước dài hạn</i>		
- Giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng	8.812.498	17.624.998
- Phí sử dụng đường bộ, dịch vụ trả trước	9.224.099	8.450.709
- Biển quảng cáo	593.939.394	-
Cộng	611.975.991	26.075.707

10. Phải trả người bán ngắn hạn

10.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH TM dịch vụ Hào Mỹ	16.126.409.420	16.126.409.420	-	-
Công ty cổ phần MBG công nghệ và truyền thông	13.196.663.010	13.196.663.010	-	-
Công ty cổ phần Hồng Việt	18.470.886.720	18.470.886.720	-	-
Công ty cổ phần Sản xuất và thương mại Đức An	8.453.658.521	8.453.658.521	-	-
Công ty cổ phần Đầu tư sản xuất và thương mại HCD	11.070.283.499	11.070.283.499	-	-
Công ty cổ phần Thương mại phát triển Thái Nguyên	-	-	628.414.485	628.414.485
Công ty TNHH ĐT và XD Hoàng Hà	3.777.740.450	3.777.740.450	1.357.586.000	1.357.586.000
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và xây dựng Tào Trạ	-	-	3.341.897.080	3.341.897.080
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng và thương mại Việt Nam	-	-	23.906.555.530	23.906.555.530
Công ty TNHH TM dịch vụ xây dựng Vương Khang	16.519.599.685	16.519.599.685	8.818.585.160	8.818.585.160
Phải trả cho các đối tượng khác	20.200.163.876	20.200.163.876	3.264.003.365	3.264.003.365

Cộng	107.815.405.181	107.815.405.181	41.317.041.620	41.317.041.620
-------------	------------------------	------------------------	-----------------------	-----------------------

10.2 *Phải trả người bán với các bên có liên quan*

Chi tiết tại mục VIII.1 - Thông tin về các bên có liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

11 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Ban Quản lý dự án ODA tỉnh Lào Cai	40.095.032	40.095.032	40.095.032	40.095.032
Cộng	40.095.032	40.095.032	40.095.032	40.095.032

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

12. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, trang thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị dụng cụ quản lý</i>	<i>TSCĐ hữu hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2017	-	203.640.000	3.908.461.273	-	-	4.112.101.273
Mua trong năm	-	-	4.468.808.182	-	-	4.468.808.182
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2017	-	203.640.000	8.377.269.455	-	-	8.580.909.455
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2017	-	170.287.223	770.927.994	-	-	941.215.217
Khấu hao trong năm	-	20.833.332	968.661.211	-	-	989.494.543
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-

Tại ngày 31/12/2017	-	191.120.555	1.739.589.205	-	-	1.930.709.760
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2017	-	33.352.777	3.137.533.279	-	-	3.170.886.056
Tại ngày 31/12/2017	-	12.519.445	6.637.680.250	-	-	6.650.199.695

Trong đó: Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng

630.701.273 đồng

Nguyên giá TSCĐ tạm thời không sử dụng:

đồng

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố cho vay:

4.049.150.367

đồng (Chi tiết tại mục V.17.1 Thuyết minh BCTC)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

13. Chi phí đi vay được vốn hóa

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 4.740.556.583 đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư vào dự án xây dựng khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai và dự án khu đô thị mới Cầu Gỗ, huyện Yên Thế, dự án Sông Công - Thái Nguyên. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi sau khi đã trừ đi lãi nhận được từ khoản tiền vay rút về nhân rồi.

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2017
Thuế giá trị gia tăng	392.659.767	-	(392.659.767)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.078.711.915	7.051.403.730	(4.578.711.915)	6.551.403.730
Thuế thu nhập cá nhân	12.802.781	341.579.371	(220.873.242)	133.508.910
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	14.917.022.000	36.041.189.400	(50.958.211.400)	-
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	-	-	-
Cộng	19.401.196.463	43.434.172.501	(56.150.456.324)	6.684.912.640

15. Chi phí phải trả

	31/12/2017	01/01/2017
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>		
- Chi phí trích trước XD dự án Sông Công	7.689.959.090	7.689.959.090
- Chi phí lãi vay	434.675.381	33.541.666

Cộng	8.124.634.471	7.723.500.756
------	---------------	---------------

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

16. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
- Bảo hiểm xã hội	-	-	674.084.497	674.084.497
- Bảo hiểm y tế	-	-	9.463.590	9.463.590
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-	4.563.843	4.563.843
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.559.157.620	2.559.157.620	1.295.803.920	1.295.803.920
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.405.362.808	12.405.362.808	8.755.421.187	8.755.421.187
+ Công ty TNHH MTV TM Tiến Minh (*)	12.379.182.808	12.379.182.808	8.755.421.187	8.755.421.187
+ Các khoản phải trả khác	26.180.000	26.180.000	-	-
Cộng	14.964.520.428	14.964.520.428	10.739.337.037	10.739.337.037

(*): Đây là khoản Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận cùng với Công ty cổ phần Kosy tại giai đoạn 1 dự án Kosy Lào Cai theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐ-2014/KOSY - TIENMINH ngày 01/09/2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

17. *Vay và nợ thuê tài chính*

	01/01/2017		Trong kỳ		31/12/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>						
+ Công ty TNHH Next One Việt Nam	32.750.000.000	32.750.000.000	129.700.674.447	85.369.156.000	77.081.518.447	77.081.518.447
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công	12.750.000.000	12.750.000.000	2.000.000.000	14.750.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ	-	-	9.977.485.047	-	9.977.485.047	9.977.485.047
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	20.000.000.000	20.000.000.000	39.996.189.400	40.000.000.000	19.996.189.400	19.996.189.400
+ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng NALICO	-	-	7.100.000.000	7.100.000.000	-	-
+ Nguyễn Anh Đức	-	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>						
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đống Đa	-	-	65.627.000.000	23.519.156.000	42.107.844.000	42.107.844.000
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	-	-	24.812.958.842	-	24.812.958.842	24.812.958.842
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Sở Giao Dịch	-	-	655.999.992	-	655.999.992	655.999.992
Cộng	32.750.000.000	32.750.000.000	154.513.633.289	85.369.156.000	101.894.477.289	101.894.477.289
<i>Vay dài hạn</i>						
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đống Đa	-	-	2.980.000.000	899.135.380	2.080.864.620	2.080.864.620
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	-	-	650.000.000	243.750.000	406.250.000	406.250.000

+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Số
Giao Dịch

- 79.981.529.500 23.994.458.850 55.987.070.650

Cộng

- 83.611.529.500 25.137.344.230 58.474.185.270

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

1.7. Các tiết các khoản vay ngân hàng
1.1. dài hạn

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Số dư cuối kỳ	Khoản vay DH đến hạn trả	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đồng Đa		2.736.864,6 12	655.999,99 2			
	Hợp đồng tín dụng số 7249.17.064.747163.T D		300.000,00 0	09/03/2021	10,5%	HDTC tài sản số 88400.17.064.747163. BD ngày 15/2/2017 thế chấp xe ô tô Ford BKS30E.72931
	Hợp đồng tín dụng số 33003.17.064.747163. TD	975.197.945	135.999,99 6	28/12/2022	9,5%	Xe ô tô Hyundai TUCSON 2,0 AT hình thành từ vốn vay theo HĐ số 368/HĐMB- HLB/2017 ngày 22/12/2017
	Hợp đồng cho vay số 25023.17.064.747163. TD ngày 31/10/2017	680.000.000 1.081.666,6 67	219.999,99 6	27/10/2022	9,1%	Xe Toyota camry 2.5Q hình thành từ hợp đồng mua bán xe ô tô số 3144/017 ngày 19/10/2017
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm		568.750.000 0	162.500,00 0			
	Đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ số	568.750.000	162.500,00 0	15/06/2021	7,8%	HDTC tài sản số 114/2017/HĐBD/LNH/ 01 thế chấp xe ô tô Inova BKS 30E.74515

	11/4/2017/GNN/LNHH/0 1 ngày 15/06/2017								
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

17. Chi tiết các khoản vay ngân hàng

1. dài hạn (Tiếp theo)

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Số dư cuối kỳ	Khuyến vay DH đến hạn trả	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Thời hạn đáo hạn
Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở Giáo Dịch	Hợp đồng tín dụng số 0618/2017/HDDYDL/BVB02 8 ngày 05/09/2017	79.981.529.500	23.994.458.850			
	+ Khế ước nhận nợ số 0618/01/2017/KUNN1/BVB0 28	23.196.529.500		25/09/2020	10%	Thế chấp quyền sử dụng đất tại DA Lao Cai
	- Khế ước nhận nợ số 0618/02/2017/KUNN1/BVB0 28	37.595.000.000		17/10/2020	10%	
	+ Khế ước nhận nợ số 0618/03/2017/KUNN1/BVB0 28	19.200.000.000		17/10/2020	10%	
Cộng vay dài hạn		83.287.144.112	24.812.958.842			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

17. Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngoài hạn

2 hạn

Bên cho vay	Hợp đồng vay/khoản vay	Số dư cuối kỳ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sóng Nhưế	Hợp đồng số 01/2017/HĐVCTL/NHCT322 - Kosy				
	+ Giấy nhận nợ số 07	10.550.000.000			- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 08/2016/HĐTC/NHCT322-Kosy - Hợp đồng thế chấp bất động sản số 06/2016/HĐTC/NHCT322-Kosy - Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01- 2016/HĐTC/SN-Kosy - Hợp đồng thế chấp bất động sản số 09/2016/HĐTC/SN-Kosy - Hợp đồng thế chấp bất động sản số 03- 2016/HĐTC/SN-Kosy - Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05- 2016/HĐTC/SN-Kosy Thế chấp quyền sử dụng đất tại Đà Lạt Cai
	+ Giấy nhận nợ số 03	9.446.189.400			

17. Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngoài hạn

2 hạn (tiếp theo)

Bên cho vay	Hợp đồng vay/khoản vay	Số dư cuối kỳ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thánh Công	Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/2017/HĐHM ngày 12/4/2017				
	+ Giấy nhận nợ số 01	3.075.114.000			
	+ Giấy nhận nợ số 02	294.856.000	13/03/2018	9,5%	- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/TP-CCSCC-HDGD, ngày 22/03/2017. - Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Đà Nẵng Công ngày 22/6/2017
	Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 02/2017/HĐHM ngày 4/7/2017				
	+ Giấy nhận nợ số 01	5.000.000.000	06/06/2018	9,5%	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/6/2017 quyền sử dụng đất Kosy - Lào Cai
	+ Giấy nhận nợ số 02	607.485.047	13/06/2018	9,5%	

	+ Giấy nhận nợ số 03	1.000.000.000	01/07/2018	9,5%	
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng NALICO	Hợp đồng vay vốn số 10/HĐVT/KOSY- NALICO ngày 10/11/2017	5.000.000.000	10/02/2018	10%	Tin chấp
Nguyễn Anh Đức	Hợp đồng 26/0/HĐVT/KOSY- NAD	42.107.844.000	26/09/2018	12,0%	Tin chấp
		42.107.844.000			
Cộng		77.081.518.447			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

18. *Vốn chủ sở hữu*

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số dư đầu năm trước	180.000.000.000	(12.915.315.746)	167.084.684.254
Tăng vốn trong năm trước	220.000.000.000	-	220.000.000.000
Lãi trong năm trước	-	20.536.488.310	20.536.488.310
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	400.000.000.000	7.621.172.564	407.621.172.564
Tăng vốn trong năm	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Lãi trong năm	-	26.518.838.246	26.518.838.246
Số dư cuối kỳ này	415.000.000.000	34.140.010.810	449.140.010.810

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

	31/12/2017			01/01/2017		
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>CP ưu đãi</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>CP ưu đãi</i>
Vốn góp của cổ đông						
- Ông Nguyễn Trung Kiên	28.000.000.000	28.000.000.000	-	28.000.000.000	28.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Thế Hùng	63.000.000.000	63.000.000.000	-	63.000.000.000	63.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Việt Cường	253.371.000.000	253.371.000.000	-	224.000.000.000	224.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	17.500.000.000	17.500.000.000	-	17.500.000.000	17.500.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hằng	7.500.000.000	7.500.000.000	-	17.500.000.000	17.500.000.000	-
- Ông Nguyễn Ngọc Sáu	4.000.000.000	4.000.000.000	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
- Các cổ đông khác	41.629.000.000	41.629.000.000	-	-	-	-
Cộng	415.000.000.000	415.000.000.000	-	400.000.000.000	400.000.000.000	-

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận:

	Năm 2017	Năm 2016
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	400.000.000.000	180.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	15.000.000.000	220.000.000.000
+ Vốn góp cuối năm	415.000.000.000	400.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu:

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	41.500.000	40.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.500.000	40.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	41.500.000	40.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.500.000	40.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	41.500.000	40.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Các chỉ tiêu được trình bày theo đơn vị tính là đồng Việt Nam (VND).

19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2017	Năm 2016
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	407.688.516.205	150.575.645.615
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	-	129.620.408
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS</i>	-	168.648.192
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	319.360.136.875	108.578.098.337
<i>Doanh thu kinh doanh BĐS</i>	88.328.379.330	41.699.278.678
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<i>Chiết khấu thương mại</i>	-	-
<i>Giảm giá hàng bán</i>	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	407.688.516.205	150.575.645.615
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	-	129.620.408
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS</i>	-	168.648.192
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	319.360.136.875	108.578.098.337
<i>Doanh thu kinh doanh BĐS</i>	88.328.379.330	41.699.278.678

20. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Năm 2017	Năm 2016
Giá vốn hàng hóa đã bán	311.033.147.281	104.125.731.324
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	124.224.226
Giá vốn kinh doanh bất động sản	54.995.252.354	27.170.042.471
Cộng	366.028.399.635	131.419.998.021

21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017	Năm 2016
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.696.664.468	8.934.573.330
Lãi chuyển nhượng CP tại Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	7.254.000.000	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	48.755.222	81.577.713
Cộng	8.999.419.690	9.016.151.043

22. Chi phí tài chính

	Năm 2017	Năm 2016
Lãi tiền vay	2.671.612.474	710.182.980
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	2.671.612.474	710.182.980

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)

23. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017	Năm 2016
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	4.608.118.075	289.594.499
- Chi phí đồ dùng văn phòng	38.983.044	25.982.227
- Chi phí khấu hao TSCĐ	898.438.545	326.316.669
- Thuế, phí và lệ phí	145.332.290	124.360.972
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.028.370	308.958.286
- Chi phí bằng tiền khác	3.664.936.074	1.451.405.760
Cộng	9.397.836.398	2.526.618.412
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	2.364.128.979	-
- Các khoản chi phí bán hàng khác	1.335.681.613	225.809.118
Cộng	3.699.810.592	225.809.118

24. Thu nhập và chi phí khác

	Năm 2017	Năm 2016
Thu nhập khác	-	-
Chi phí khác	1.320.034.820	93.987.902
- Các khoản tiền phạt	1.318.609.496	93.846.903
- Các khoản khác	1.425.324	-
- Xử lý số dư lẻ	-	140.999
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(1.320.034.820)	(93.987.902)

25. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	14.975.002
Chi phí nhân công	10.982.104.249	2.028.701.470
Chi phí khấu hao TSCĐ	989.494.543	456.765.879
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.727.031.877	26.367.276.684
Chi phí khác bằng tiền	118.695.916.693	70.717.034.292
Cộng	143.394.547.362	99.584.753.327

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)

26. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

26.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7.051.403.730	4.078.711.915
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNDH năm nay	-	-
Cộng	7.051.403.730	4.078.711.915

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Dưới đây là bảng chi tiết chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong năm của Công ty:

	Năm 2017	Năm 2016
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	33.570.241.976	24.615.200.225
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán	1.686.776.674	510.325.773
<u>Các khoản điều chỉnh tăng</u>	<u>1.686.776.674</u>	<u>510.325.773</u>
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	1.686.776.674	510.325.773
<i>Chi tiết</i>		
+ Chi phí xử phạt hành chính	1.313.492.486	93.846.903
+ Chi phí khấu hao bị loại	362.918.520	170.761.111
+ Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	10.365.668	155.073.777
+ Chi phí lãi vay do thiếu vốn	-	90.643.982
<u>Các khoản điều chỉnh giảm</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN		
Doanh thu đã tính vào TN chịu thuế của (các) năm trước	-	-
Chi phí liên quan đến doanh thu chưa thực hiện tính vào thu nhập chịu thuế	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	35.257.018.650	25.125.525.998
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(4.731.966.424)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	35.257.018.650	20.393.559.574
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	7.051.403.730	4.078.711.915
Thuế TNDN phải trả đầu năm	4.078.711.915	65.588.547
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	-	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(4.578.711.915)	(65.588.547)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	6.551.403.730	4.078.711.915

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)

27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Năm 2017	Năm 2016
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	26.518.838.246	20.536.488.310
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	26.518.838.246	20.536.488.310
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	41.103.446	23.775.769
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	645	864

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được xác định như sau:

	Năm 2017	Năm 2016
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	40.000.000	18.000.000
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong năm	1.103.446	5.775.769
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	41.103.446	23.775.769

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

VII. THÔNG TIN BỘ PHẬN

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 3 lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản và công trình xây dựng, dịch vụ thương mại và đầu tư tài chính. Công ty lập báo cáo bộ phận theo ba bộ phận kinh doanh này.

Chỉ tiêu	KD BĐS	Dịch vụ thương mại	Đầu tư tài chính	Tổng cộng
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ				
- Doanh thu bán ra bên ngoài	88.328.379.330	319.360.136.875	-	407.688.516.205
- Doanh thu nội bộ				-
Tổng doanh thu thuần	88.328.379.330	319.360.136.875	-	407.688.516.205
Chi phí kinh doanh	60.731.165.572	318.394.881.053	-	379.126.046.625
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	54.995.252.354	311.033.147.281	-	366.028.399.635
- Chi phí bán hàng	3.699.810.592	-	-	3.699.810.592
- Chi phí QLDN	2.036.102.626	7.361.733.772	-	9.397.836.398
Kết quả HDKD	27.597.213.758	965.255.822	-	28.562.469.580
- Thu nhập từ HĐTC	-	-	6.327.807.216	6.327.807.216
- Lợi nhuận khác	-	-	(1.320.034.820)	(1.320.034.820)
- LN(lỗ) trước thuế	27.597.213.758	965.255.822	5.007.772.396	33.570.241.976

Chỉ tiêu	KD BĐS	Dịch vụ thương mại	Đầu tư tài chính	Tổng cộng
Tài sản				
Tiền và các khoản tương đương tiền	983.538.654	3.556.082.900	-	4.539.621.554
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	258.014.356.274	141.459.102.844	-	399.473.459.118
Hàng tồn kho	184.898.866.602	6.960.963.061	-	191.859.829.663

Tài sản ngắn hạn khác Các khoản phải thu dài hạn	1.294.123.058	4.679.032.042	-	5.973.155.100
Tài sản cố định	191.120.555	6.459.079.140	-	6.650.199.695
Bất động sản đầu tư Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	138.030.000.000	138.030.000.000
Tài sản dài hạn khác	132.588.595	479.387.396	-	611.975.991
Lợi thế thương mại	-	-	-	-
Tổng tài sản	445.514.593.739	163.593.647.382	138.030.000.000	747.138.241.121
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	91.021.423.512	148.502.621.529	-	239.524.045.041
Nợ dài hạn	58.474.185.270	-	-	58.474.185.270
Tổng nợ phải trả	149.495.608.782	148.502.621.529	-	297.998.230.311

Các chỉ tiêu không theo dõi riêng cho từng hoạt động đang được phân bổ theo tỷ trọng doanh thu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

VIII. THÔNG TIN KHÁC

1. Thông tin các bên liên quan:

Các bên liên quan:

Các bên được xem là các bên liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát phía bên kia hoặc tạo ra ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định về tài chính và kinh doanh. Các bên có liên quan là các doanh nghiệp kể cả công ty mẹ, công ty con, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong năm tài chính 2017, các bên liên quan được nhận biết là liên quan đến Công ty là Công ty con, công ty liên kết, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết tại Công ty, các thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT.

Thủ lao trả cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc của Công ty phát sinh trong năm, chi tiết như sau:

	Năm 2017	Năm 2016
Tiền lương và phụ cấp	1.997.638.973	880.424.166
Cộng	1.997.638.973	880.424.166

Các bên được nhận biết là các bên có liên quan với Công ty trong năm tài chính 2017 là:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết
- Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	Công ty liên kết
- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đức	CT có TV thân cận trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn
- Công ty cổ phần Đầu tư Kosy	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT
- Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT
- Công ty cổ phần KPT Việt Nam	CT có cùng CT HĐQT với Công ty liên kết
- Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT

- Ông Nguyễn Đức Diệp	UV HĐQT/P.TGD
- Nguyễn Thế Hùng	UV HĐQT/P.TGD/TV thân cận trong GD của CT HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	TV thân cận trong GD của CTHĐQT/TV HĐQT
- Ông Nguyễn Trung Kiên	UV HĐQT/ TV thân cận trong GD của CTHĐQT
- Bà Nguyễn Thị Hằng	TV thân cận trong GD của CTHĐQT

Nghiệp vụ với các bên liên quan:

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2017	Năm 2016
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT		
+ Tạm ứng		43.000.000.000	48.880.000.000
+ Hoàn ứng		54.135.276.561	85.363.941.026

VIII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2017	Năm 2016
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	TV thân cận trong GD của CTHĐQT/TV HĐQT		
+ Tạm ứng		1.300.000.000	-
+ Hoàn ứng		1.300.000.000	-
+ Bán xe ô tô cho Công ty		-	100.000.000
+ Mua cổ phần Cty CP Kosy Bắc Giang		-	70.000.000.000
Ông Nguyễn Trung Kiên	UV HĐQT/ TV thân cận trong GD của CTHĐQT		
+ Vay tiền của Công ty		-	7.840.000.000
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		7.840.000.000	7.840.000.000
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		318.453.799	370.440.000
+ Trả lãi tiền vay cho Công ty		688.893.799	-
Ông Nguyễn Thế Hùng	UV HĐQT/P.TGD/TV thân cận trong GD của CT HĐQT		
+ Tạm ứng		105.000.000	-
+ Hoàn ứng		105.000.000	-
+ Thu tiền bồi thường thiệt hại do tổn động công nợ		1.521.539.534	-
+ Vay tiền của Công ty		-	15.921.714.865
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		15.921.714.865	-
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		740.026.138	1.003.812.989

+ Trả lãi tiền vay cho Công ty		1.743.839.127	-
- Ông Nguyễn Đức Diệp	UV HĐQT/P.TGD		
+ Vay tiền của Công ty		-	13.656.075.691
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		13.656.075.691	-
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		612.903.875	1.239.909.308
+ Trả lãi tiền vay cho Công ty		1.852.813.183	-
Bà Nguyễn Thị Hằng	TV thân cận trong GD của CTHĐQT		
+ Tạm ứng		3.990.000.000	-
+ Hoàn ứng		3.990.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác

Những giao dịch của Công ty với các bên liên quan khác trong năm bao gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
- Mua bán hàng hóa			
Cty CP Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đức	CT cổ TV thân cận trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn		-
+ Xuất bán hàng hóa		68.715.057.840	-
+ Thu tiền hàng		34.718.277.000	-
+ Ứng tiền để thực hiện công trình		12.958.000.000	113.620.000.000
+ Giá trị công trình được nghiệm thu		46.754.200.346	-

VIII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)

1. Thông tin về các bên có liên quan (Tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan khác

Những giao dịch của Công ty với các bên liên quan khác trong năm bao gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Công ty Cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết		
+ Xuất bán hàng hóa		3.086.052.356	-
+ Nhập mua hàng hóa		18.470.886.720	-
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	CT cổ cùng CT HĐQT với Công ty liên kết		
+ Thanh toán		44.560.000.000	
+ Nhập mua hàng hóa		18.444.250.000	
+ Giá trị công trình được nghiệm thu		8.500.000.000	
- Cho vay và trả trước			

Cty CP Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đức	CT cổ TV thân cận trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn		
+ Thu hồi khoản vay (sử dụng khoản thu hồi sang ứng trước để thực hiện DA)		-	60.000.000.000
+ Lãi vay (sử dụng khoản thu hồi sang ứng trước để thực hiện DA)		-	6.300.000.000
- Dịch vụ			
Công ty cổ phần Đầu tư Kosy	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT		
+ Chi phí nhân sự		-	352.000.000
+ Thanh toán chi phí nhân sự		352.000.000	-
Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đồng Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT		
+ Chi phí tư vấn thiết kế dự án		-	1.055.635.000
+ Thanh toán chi phí tư vấn thiết kế dự án		969.307.700	-
- Vay			
Công ty cổ phần Đầu tư Kosy	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT		
+ Thanh toán tiền vay cho khoản vay năm 2015		-	100.000.000.000

VIII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc niên độ kế toán.

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
CỦA DOANH NGHIỆP**



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG