

DANH MỤC THUẬT NGỮ/TỪ NGỮ VIẾT TẮT

Công ty/KOSY:	Công ty Cổ phần Kosy
CTCP:	Công ty cổ phần
Cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Kosy
VĐL:	Vốn điều lệ
UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT:	Hội đồng quản trị
BTGD:	Ban Tổng Giám đốc
BKS:	Ban Kiểm soát
CBCNV:	Cán bộ công nhân viên
Giấy CNĐKDN:	Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
BCTC:	Báo cáo tài chính
ĐKGD:	Đăng ký giao dịch

MỤC LỤC	Trang
I. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH	5
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	5
1.1. Giới thiệu chung về tổ chức đăng ký giao dịch	5
1.2. Giới thiệu về chứng khoán đăng ký giao dịch	5
1.3. Quá trình hình thành, phát triển.....	6
1.4. Quá trình tăng vốn của Công ty.....	7
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty	11
2.1. Đại hội đồng cổ đông.....	12
2.2. Hội đồng quản trị.....	12
2.3. Ban Kiểm soát:.....	12
2.4. Ban Tổng Giám Đốc	12
2.5. Các phòng ban chức năng:.....	12
3. Cơ cấu bộ máy quản lý	15
3.1. Đại hội đồng cổ đông:	16
3.2. Hội đồng quản trị:	16
3.3. Ban Kiểm soát:.....	17
3.4. Ban Tổng Giám đốc:.....	18
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông	19
4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 19/09/2017	19
4.2. Cổ đông sáng lập.....	20
4.3. Cơ cấu cổ đông tại ngày 19/09/2017:.....	20
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của công ty giao dịch, những công ty mà công ty giao dịch đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với công ty giao dịch.	20
5.1. Công ty mẹ: Không có	20
5.2. Các công ty con và các công ty liên doanh liên kết:.....	20
6. Hoạt động kinh doanh	21
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 2 năm gần nhất	27
7.1. Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015- 2016 và 9T đầu năm 2017 .	27
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	28
8.1. Vị thế của Công ty trong ngành.....	28
8.2. Triển vọng phát triển của ngành.....	29
9. Chính sách đối với người lao động	32
9.1. Số lượng lao động trong Công ty:	32
9.2. Chính sách đối với người lao động:.....	32
10. Chính sách cổ tức	34
11. Tình hình hoạt động tài chính	34
11.1. Các chỉ tiêu cơ bản	34
11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	38
11.3. Tài sản thuộc sở hữu công ty	39

12.	Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo	40
12.1.	<i>Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận của Công ty.....</i>	<i>40</i>
12.2.	<i>Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....</i>	<i>40</i>
13.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của công ty đăng ký giao dịch: ..	41
14.	Chiến lược, định hướng phát triển sản xuất kinh doanh	42
15.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty: Không có	42
II.	QUẢN TRỊ CÔNG TY	42
1.	Cơ cấu thành phần Hội đồng quản trị.....	42
2.	Cơ cấu thành phần Ban kiểm soát	47
3.	Cơ cấu thành phần Ban Tổng Giám đốc	49
(1)	Ông Hoàng Hà Phương - Tổng Giám đốc	50
(2)	Ông Nguyễn Đức Diệp - Phó Tổng Giám đốc (Như mục 1).....	51
(3)	Hoàng Văn Quyết- Phó Tổng Giám đốc	51
(4)	Bà Nguyễn Thị Phương Thảo - Phó Tổng Giám đốc (Như mục 1)	52
(5)	Kế toán trưởng - Bà Phạm Thị Thắng.....	52
(6)	Bà Đinh Đặng Thủy Anh – Giám đốc Tài chính.....	53
4.	Kế hoạch tăng cường quản trị Công ty.....	54
III.	PHỤ LỤC.....	55
1.	Phụ lục 01: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán, Bản sao công văn thông báo TTLKCK về việc đăng ký ngày chốt danh sách cổ đông;.....	55
2.	Phụ lục 02: Báo cáo tài chính kiểm toán 2016, Báo cáo tài chính soát xét 9 tháng năm 2017	55

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1. Danh mục ngành nghề kinh doanh	5
Bảng 2. Sơ đồ cơ cấu tổ chức của công ty.....	10
Bảng 3. Sơ đồ bộ máy quản lý của công ty.....	14
Bảng 4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty	18
Bảng 5. Danh sách cổ đông sáng lập của công ty.....	19
Bảng 6. Cơ cấu cổ đông tại ngày 19/09/2017	19
Bảng 7. Cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21
Bảng 8. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty.....	23
Bảng 9. Cơ cấu lao động của công ty.....	31
Bảng 10. Chính sách cổ tức.....	33
Bảng 11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	34
Bảng 12. Các khoản phải thu	35
Bảng 13. Các khoản phải trả.....	35
Bảng 14. Đầu tư Tài chính	35
Bảng 15. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	36
Bảng 16. Tình hình TSCĐ tại 30/12/2016	37
Bảng 17. Tình hình TSCĐ tại 30/09/2017	37
Bảng 18. Kế hoạch kinh doanh lợi nhuận của Công ty.....	38
Bảng 17. Danh sách dự án đang và sắp triển khai từ 2017-2020	39

I. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu chung về tổ chức đăng ký giao dịch

- Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**
- Tên tiếng Anh: KOSY Joint Stock Company
- Tên viết tắt: KOSY.,JSC
- Vốn điều lệ đăng ký: 415.000.000.000 (Bốn trăm mười lăm tỷ) đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 415.000.000.000 (Bốn trăm mười lăm tỷ) 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: 024.37833660 Fax: 024.37833661
- Website: www.kosy.vn
- Người đại diện pháp luật: Nguyễn Việt Cường – Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Logo:



- Ngày trở thành công ty đại chúng: 27/09/2017
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0102681319 do Sở KH & ĐT Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2008, thay đổi lần thứ 12 ngày 10/03/2017.
- Ngành nghề kinh doanh chính là: 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, đấu giá quyền sử dụng đất; Xây dựng công trình công ích; Chuẩn bị mặt bằng san lấp; Hoạt động kinh dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác.

1.2. Giới thiệu về chứng khoán đăng ký giao dịch

- Loại chứng khoán: cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Mã chứng khoán: KOS
- Tổng số chứng khoán ĐKGD: 41.500.000 cổ phiếu
- Số lượng chứng khoán bị hạn chế chuyển nhượng là: 1.500.000 cổ phiếu do phát hành cho Ông Nguyễn Việt Cường - Chủ tịch Hội đồng Quản trị theo Nghị quyết số 04.01/NQ-ĐHĐCĐBT ngày 04/01/2017 của Công ty, thời gian hạn chế chuyển nhượng một (01) năm từ 24/03/2017 đến 24/03/2018.

- Tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài tuân thủ theo quy định tại Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và Thông tư 123/2015/TT-BTC ngày 19/08/2015 của Bộ Tài chính về hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.
- Tính đến ngày 19/09/2017, các nhà đầu tư nước ngoài sở hữu 0 cổ phần của Công ty, tương đương 0% vốn điều lệ.

1.3. 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 với vốn điều lệ ban đầu là 120 tỷ đồng.

Ngành nghề kinh doanh chính là: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, san lấp mặt bằng; Xây công trình cấp thoát nước; Xây dựng đường dây và trạm điện dưới 35kV; Sản xuất, truyền tải điện; Kinh doanh dịch vụ ăn uống, khu vui chơi giải trí, khách sạn, nhà hàng; Kinh doanh, khai thác cảng sông, cảng biển; Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp; Khảo sát, thăm dò khoáng sản.

Năm 2009, Công ty bắt đầu 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, Kosy thực hiện chuyển hướng sang lĩnh vực kinh doanh bất động sản, lấy đây làm điểm tựa phát triển. 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.

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

Năm 2016, Công ty bắt đầu phát triển nhiều dự án Bất động sản tại các tỉnh/thành miền Bắc và miền Trung. 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 Gò tỉnh Bắc Giang; Khu đô thị Kosy - Gia Sàng, Khu đô thị Kosy - Sông Công thành phố Thái Nguyên....

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.

Theo định hướng phát triển, đến năm 2025, Kosy sẽ trở thành 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.

Hiện tại, Công ty Cổ phần Kosy hoạt động theo giấy phép kinh doanh số 0102681319 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10 tháng 3 năm 2008, thay đổi lần thứ 12 ngày 10 tháng 03 năm 2017 với vốn điều lệ là 415 tỷ đồng.

1.4. Quá trình tăng vốn của Công ty

Từ khi trở thành Công ty cổ phần cho đến nay, Công ty đã 4 lần tăng vốn, cụ thể như sau:

❖ Tăng vốn đợt 1: từ 120 tỷ lên 180 tỷ đồng

• Căn cứ pháp lý:

- Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 25.10/NQ-ĐHĐCĐBT ngày 25/10/2011;
- Nghị quyết của HĐQT số 10.02/2014/NQ-HĐQT ngày 10/02/2014 về việc thông qua kết quả chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102681319 ngày 10/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 14/07/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

• Chi tiết đợt phát hành:

- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 120.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 180.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
- Mục đích phát hành: Đầu tư cho các dự án bao gồm:
 - + Tạm ứng chi phí dự án Kosy Sông Công : 23.000.000.000 đồng
 - + Tạm ứng chi phí dự án Kosy Lào Cai : 15.000.000.000 đồng
 - + Tạm ứng chi phí dự án Kosy Gia Sàng : 11.000.000.000 đồng
 - + Tạm ứng chi phí dự án Kosy Bắc Giang : 11.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành thành công: 6.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu đã phát hành thành công: 60.000.000.000 đồng
- Cơ quan chấp thuận: ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Kosy

❖ Tăng vốn đợt 2: từ 180 tỷ lên 350 tỷ đồng

• Căn cứ pháp lý:

- Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 07.12/NQ-ĐHĐCĐBT ngày 07/12/2015;

- Nghị quyết của HĐQT số 9.11/2016/NQ-HĐQT ngày 09/11/2016 về việc thông qua kết quả chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102681319 ngày 10/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 14/12/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

● **Chi tiết đợt phát hành:**

- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 180.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 350.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
- Mục đích phát hành: Đầu tư cho các dự án và kinh doanh thương mại, cụ thể như sau:
 - + Trả tiền vay cho Công Ty CP Đầu Tư Kosy: 50.000.000.000 đồng
 - + Triển khai dự án Lào Cai: 90.000.000.000 đồng
 - + Triển khai dự án Sông Công : 10.000.000.000 đồng
 - + Triển khai dự án Bắc Giang: 3.000.000.000 đồng
 - + Triển khai dự án Cầu Gồ: 1.000.000.000 đồng
 - + Triển khai dự án Gia Sàng : 1.000.000.000 đồng
 - + Triển khai dự án Hà Nội : 1.000.000.000 đồng
 - + Triển khai dự án Ninh Bình: 1.000.000.000 đồng
 - + Triển khai dự án Việt Trì: 4.000.000.000 đồng
 - + Kinh doanh thương mại : 9.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành thành công: 17.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu đã phát hành thành công: 170.000.000.000 đồng
- Cơ quan chấp thuận: ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Kosy

❖ **Tăng vốn đợt 3: từ 350 tỷ lên 400 tỷ đồng**

● **Căn cứ pháp lý:**

- Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 27.04/NQ-ĐHĐCĐBT ngày 27/04/2016;
- Nghị quyết của HĐQT số 20.12/2016/NQ-HĐQT ngày 20/12/2016 về việc thông qua kết quả chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;
- Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102681319 ngày 10/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 06/05/2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

● **Chi tiết đợt phát hành:**

- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 350.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 400.000.000.000 đồng

- Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
- Mục đích phát hành: Góp vốn đầu tư vào Công ty khác, thực hiện đầu tư cho các dự án và kinh doanh thương mại, cụ thể như sau:
 - + Triển khai dự án Kosy Lào Cai: 38.000.000.000 đồng
 - + Triển khai dự án Bắc Giang: 500.000.000 đồng
 - + Chuyển tiền góp vốn Công ty Kosy Lào Cai: 8.500.000.000 đồng
 - + Triển khai Sông Công: 1.000.000.000 đồng
 - + Kinh doanh thương mại: 2.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành thành công: 5.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu đã phát hành thành công: 50.000.000.000 đồng
- Cơ quan chấp thuận: ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Kosy
 - ❖ **Tăng vốn đợt 4: từ 400 tỷ lên 415 tỷ đồng**

• **Căn cứ pháp lý:**

- Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 04.01/NQ-ĐHĐCĐBT ngày 04/01/2017;
- Nghị quyết của HĐQT số 25.03/2017/NQ-HĐQT ngày 25/03/2017 về việc thông qua kết quả chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;
- Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102681319 ngày 10/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 10/03/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

• **Chi tiết đợt phát hành:**

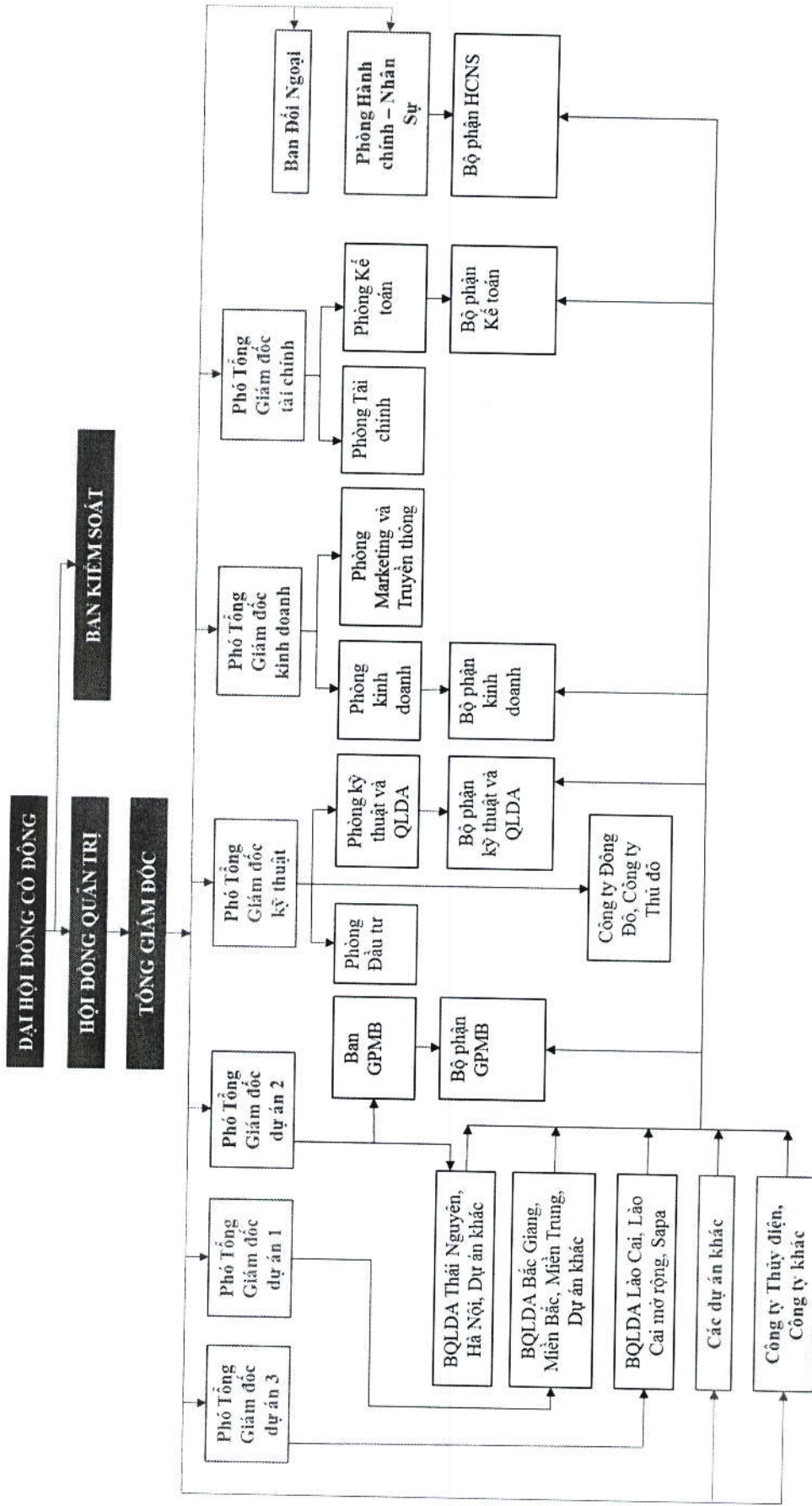
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 400.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 415.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu cho cổ đông riêng lẻ
- Mục đích phát hành: Đầu tư cho dự án cụ thể như sau:
 - + Dự án Cầu Gồ: 11.000.000.000 đồng
 - + Dự án Lào Cai: 4.000.000.000 đồng
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành thành công: 1.500.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu đã phát hành thành công: 15.000.000.000 đồng
- Cơ quan chấp thuận: ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Kosy

Vốn thực góp hiện nay của Công ty Cổ phần Kosy là 415 tỷ đồng. Các lần góp vốn của Công ty đã được Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam – Chi nhánh miền Bắc thực hiện

kiểm toán và đã phát hành Báo cáo kiểm toán vốn điều lệ tại ngày 14/06/2017, ý kiến kiểm toán là chấp nhận toàn bộ.

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Bảng 2: Cơ cấu tổ chức của Công ty



2.1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty Cổ phần Kosy. ĐHĐCĐ có quyền và nhiệm vụ thông qua định hướng phát triển, quyết định các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh; quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm HĐQT, Ban kiểm soát; và quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty và các quyền, nhiệm vụ khác theo quy định của điều lệ.

2.2. Hội đồng quản trị

HĐQT là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty do ĐHĐCĐ bầu ra. HĐQT nhân danh Công ty quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích và quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT có trách nhiệm giám sát hoạt động của Giám đốc và những cán bộ quản lý khác trong Công ty. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Pháp luật và Điều lệ Công ty, các Quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định.

2.3. Ban Kiểm soát:

Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Kosy bao gồm 03 (ba) thành viên do Đại hội đồng cổ đông bổ nhiệm. Thành viên Ban kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập BCTC nhằm đảm bảo các lợi ích hợp pháp của các cổ đông. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

2.4. Ban Tổng Giám Đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty bao gồm 05 người: 01 Tổng Giám đốc và 04 Phó Tổng giám đốc. Tổng Giám đốc quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Các Phó Tổng Giám đốc giúp việc Tổng Giám đốc trong từng lĩnh vực cụ thể và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về các nội dung công việc được phân công, chủ động giải quyết những công việc được Tổng Giám đốc ủy quyền theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

2.5. Các phòng ban chức năng:

❖ Phòng Tổ chức - Hành chính:

Phòng TCHC là phòng nghiệp vụ trực thuộc Công ty, chịu sự điều hành trực tiếp của Tổng Giám đốc Công ty, có chức năng và nhiệm vụ trong các lĩnh vực:

- + Công tác tổ chức, nhân sự;
- + Công tác lao động tiền lương, chế độ chính sách đối với người lao động;
- + Công tác đào tạo;
- + Công tác bảo hiểm;

- + Công tác thi đua khen thưởng, kỷ luật;
- + Công tác văn thư, lưu trữ, bảo mật;
- + Công tác công nghệ thông tin;
- + Công tác hành chính quản trị, lễ tân, đối nội, đối ngoại.

❖ **Phòng Tài chính kế toán:**

Phòng TCKT là phòng nghiệp vụ trực thuộc Công ty, chịu sự điều hành trực tiếp của Phó Tổng Giám đốc Tài chính, có chức năng, nhiệm vụ trong các lĩnh vực:

- + Công tác tài chính;
- + Công tác kế toán thống kê.

❖ **Phòng kinh doanh:**

Phòng Kinh doanh là phòng nghiệp vụ trực thuộc Công ty, chịu sự điều hành trực tiếp của Phó Tổng Giám đốc kinh doanh, có chức năng, nhiệm vụ trong các lĩnh vực:

- + Xây dựng chiến lược kinh doanh tổng thể cho Công ty
- + Tìm đối tác kinh doanh
- + Khai thác các dịch vụ kinh doanh sau khi dự án đầu tư đã hoàn thành
- + Cung cấp các tài liệu phục vụ cho việc kinh doanh của Công ty
- + Tiếp thị các ngành hàng, sản phẩm của Công ty
- + Nghiên cứu đánh giá thị trường
- + Xây dựng chiến lược phát triển sản phẩm và quảng bá sản phẩm
- + Quản lý cập nhật thông tin website
- + Là bộ phận cung cấp thông tin ra bên ngoài của Công ty

❖ **Phòng đầu tư:**

Phòng ĐT là phòng nghiệp vụ trực thuộc Công ty, chịu sự điều hành trực tiếp của Phó Tổng Giám đốc kỹ thuật, có chức năng tham mưu, quản lý nghiệp vụ trong các lĩnh vực:

- + Công tác kế hoạch và chiến lược phát triển ngắn hạn, trung hạn, dài hạn của Công ty;
- + Công tác đầu tư: Đầu tư xây dựng và Mua sắm tài sản;
- + Công tác kỹ thuật, sửa chữa, bảo dưỡng và quản lý hệ thống nhận diện thương hiệu của Công ty;
- + Công tác an toàn, sức khỏe, môi trường và phòng chống cháy nổ (PCCN);
- + Công tác quản lý chất lượng.

❖ **Phòng kỹ thuật & QLDA:**

Phòng kỹ thuật và QLDA là phòng nghiệp vụ trực thuộc Công ty, chịu sự điều hành trực tiếp của Phó Tổng Giám đốc kỹ thuật, có chức năng tham mưu, quản lý nghiệp vụ trong các lĩnh vực:

- + Tham mưu cho Ban tổng giám đốc về kỹ thuật xây dựng, các hệ thống văn bản pháp lý

thuộc lĩnh vực xây dựng.

- + Thực hiện các thủ tục về giải phóng mặt bằng, giao nhận đất, xin cấp giấy phép xây dựng (nếu cần), chuẩn bị mặt bằng xây dựng và các công việc khác phục vụ cho việc xây dựng công trình.
- + Chuẩn bị Hồ sơ thiết kế, dự toán, tổng hợp dự toán xây dựng công trình để HĐQT tổ chức thẩm định, phê duyệt theo quy định.
- + Lập Hồ sơ mời dự thầu, tổ chức lựa chọn nhà thầu.
- + Thẩm tra hồ sơ quyết toán các công trình, hạng mục công trình do Công ty làm chủ đầu tư và các nguồn vốn khác.
- + Tổ chức đấu thầu thi công xây lắp hoặc đấu thầu tư vấn xây dựng.
- + Tư vấn giám sát các công trình do Công ty làm Chủ đầu tư và các công trình nguồn vốn khác.
- + Tư vấn quản lý điều hành dự án các công trình nguồn vốn khác.
- + Phối hợp, hỗ trợ chủ đầu tư về kỹ thuật, tiêu chuẩn, quy chuẩn và các văn bản pháp lý thuộc lĩnh vực xây dựng.
- + Xây dựng và thực hiện tốt Quy chế phối hợp giữa các bộ phận có liên quan để giải quyết công việc mang tính thống nhất và đạt hiệu quả cao;
- + Các nhiệm vụ đột xuất khác do Ban tổng giám đốc phân công.

❖ **Ban Giải phóng mặt bằng:**

- + Xây dựng kế hoạch triển khai công tác giải phóng mặt bằng;
- + Là đầu mối chuyên môn giúp Công ty thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho tất cả các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn dự án.
- + Triển khai thực hiện phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư đã được UBND quận phê duyệt..
- + Căn cứ tình hình thực tế, chủ trì phối hợp với cá nhân, cơ quan Nhà nước đề xuất biện pháp giải quyết vướng mắc trong công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư.

❖ **Phòng Marketing & Truyền thông:**

Phòng Marketing và Truyền thông là phòng nghiệp vụ trực thuộc Công ty, chịu sự điều hành trực tiếp của Phó Tổng Giám đốc kinh doanh, có chức năng tham mưu, quản lý nghiệp vụ trong các lĩnh vực:

- + Nghiên cứu tiếp thị và thông tin, tìm hiểu sự thật ngầm hiểu của khách hàng
- + Khảo sát hành vi ứng xử của khách hàng tiềm năng
- + Phân khúc thị trường, xác định mục tiêu, định vị thương hiệu
- + Phát triển sản phẩm, hoàn thiện sản phẩm với các thuộc tính mà thị trường mong muốn (thực hiện trước khi sản xuất sản phẩm, xây dựng nhà hàng,...).
- + Tham mưu, tổng hợp, đề xuất ý kiến giúp Ban Tổng Giám hiệu thực hiện công tác quan hệ quốc tế với các tổ chức, các trường trong và ngoài nước; đề xuất các lĩnh vực hợp tác, xúc tiến quan hệ đối tác trong hoạt động đào tạo, nghiên cứu khoa học và chuyển giao công nghệ;

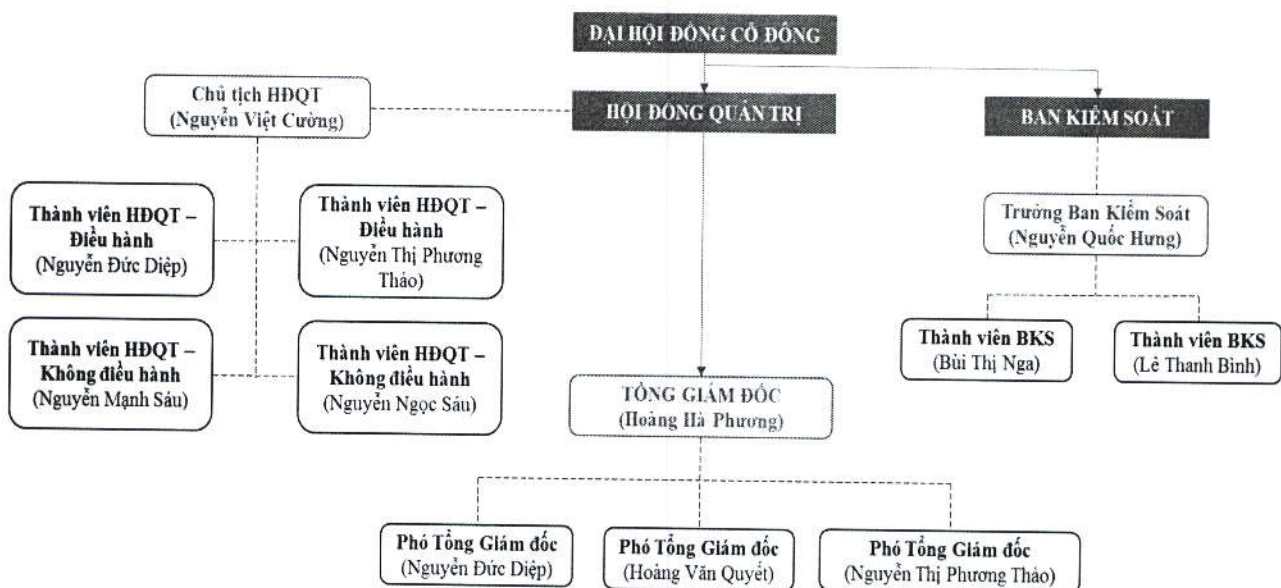
- + Tổ chức thực hiện công tác truyền thông quảng bá hình ảnh; xuất bản các ấn phẩm về nhà trường;
- + Phụ trách nội dung thông tin và hình ảnh trên các trang mạng xã hội của trường như website, facebook;
- + Phụ trách công tác vận động tài trợ của các doanh nghiệp;
- + Tổ chức triển khai và thực hiện công tác tư vấn du học nước ngoài;
- + Phối hợp thực hiện công tác tổ chức sự kiện phục vụ các hoạt động trong và ngoài nhà trường.

❖ **Ban đối ngoại:**

- + Tham mưu các vấn đề định hướng hoạt động đối ngoại, phối hợp chuẩn bị nội dung làm việc tiếp đón các đoàn khách cung cấp tài liệu cần thiết phục vụ Công ty khi đi công tác.
- + Thiết lập mới và duy trì mối quan hệ hợp tác với các cá nhân, tổ chức, cơ quan trong nước và ngoài nước;
- + Phối hợp với các phòng ban khác trong công tác xây dựng chương trình và tổ chức thực hiện, quản lý các dự án quốc tế trong lĩnh vực đào tạo, nghiên cứu khoa học, chuyển giao công nghệ, nâng cấp trang thiết bị, cơ sở vật chất;

3. Cơ cấu bộ máy quản lý

Bảng 3. Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



Nguồn: CTCP Kosy

3.1. 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.

3.2. 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 đề 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;

3.3. 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 cần 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.

3.4. 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.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 19/09/2017

Bảng 4: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 19/09/2017

Cổ đông	Số CMND	Địa chỉ	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
Nguyễn Việt Cường	025076000034	Tập thể Học viện Cảnh sát nhân dân, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, TP. HN	25.337.100	61,05
Nguyễn Thế Hùng	025080000114	Tổ dân phố số 06, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, HN	6.300.000	15,18

Nguyễn Trung Kiên

013365392

Tập thể Học viện Cảnh sát nhân
dân, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc
Từ Liêm, HN

2.800.000 6,75

Tổng cộng

34.437.100 82.98

Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 19/09/2017 của CTCP Kosy

4.2. Cổ đông sáng lập

Công ty hoạt động theo hình thức CTCP từ năm 2008, theo quy định của Luật Doanh nghiệp, tính đến thời điểm hiện tại cổ phiếu của cổ đông sáng lập đã hết thời gian hạn chế chuyển nhượng.

4.3. Cơ cấu cổ đông tại ngày 19/09/2017:

Bảng 6: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 19/09/2017

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
I	Trong nước	104	41.500.000	100
1	Tổ chức	0	0	0
2	Cá nhân	104	41.500.000	100
II	Nước ngoài	0	0	0
1	Tổ chức	0	0	0
2	Cá nhân	0	0	0
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0
Tổng cộng		104	41.500.000	100

Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 19/09/2017 của CTCP Kosy

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của công ty giao dịch, những công ty mà công ty giao dịch đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với công ty giao dịch.

5.1. Công ty mẹ: Không có

5.2. Các công ty con và các công ty liên doanh liên kết:

Công ty con: không có

Công ty liên kết:

Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN HỒNG VIỆT

- Địa chỉ: Số 58 đường Đặng Dung, Phường Tân Giang, Thành phố Hà Tĩnh, Tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam.
- Điện thoại: 0919190191

- 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.
- Vốn điều lệ đăng ký: 150.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 150.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp của Kosy (tính đến 30/09/2017): 49.000.000.000 đồng, chiếm 32,67% 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.

6. Hoạt động kinh doanh

Sản phẩm dịch vụ chính

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:

Các dự án lớn Kosy đang thực hiện cụ thể như sau:

Dự án	Tổng diện tích (m ²)	Tổng đầu tư (tỷ đồng)	Diện tích đất thương mại (m ²)	Tổng doanh thu dự kiến (tỷ đồng)	Ghi chú
Đang 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	

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 công cộng cấp đô thị và khu vực.

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 đồng

Quy mô dự án:

Diện tích đất:	38 ha
Diện tích xây dựng nhà liền kề	603 lô 80 - 100m ² /lô
Diện tích xây dựng biệt thự	132 lô 200 - 450m ² /lô
Diện tích xây dựng nhà vườn	43 lô 500 - 650m ² /lô.

Tiến độ dự án:

Tính đến tháng 9/2017, dự án đã hoàn thành được 2/3 tiến độ. Dự kiến hoàn thành vào Quý 4/2018



Cơ sở pháp lý

- Quyết định số 1794/QĐ-UBND ngày 25/5/2017 của UBND tỉnh Lào Cai về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Kosy;
- Quyết định số 4544/QĐ-UBND ngày 08/12/2015 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt dự án chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị mới tiểu khu đô thị số 17, khu đô thị mới Lào Cai – Cam Đường, thành phố Lào Cai;
- Quyết định số 677/QĐ-UBND ngày 03/04/2012 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tiểu khu đô thị số 17, khu đô thị mới Lào Cai – Cam Đường, thành phố Lào Cai;

Hiệu quả về mặt xã hội

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: 93,4 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. Đã triển khai bán hàng. Dự kiến hoàn thành Quý 2/2019

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 Gỗ, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang;
- Quyết định số 177/QĐ-UBND ngày 04/04/2017 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc điều chỉnh chấp thuận đầu tư Dự án Khu dân cư mới thị trấn Cầu Gỗ, 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 Gỗ, huyện Yên Thế (tỷ 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 Gỗ, huyện Yên Thế;
- Giấy phép xây dựng số 1065/GPXD ngày 07/06/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc cấp phép xây dựng cho công trình: Khu dân cư mới thị trấn Cầu Gỗ, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang;

- Quyết định số 88/QĐ-UBND ngày 17/02/2017 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường Dự án khu dân cư mới thị trấn Cầu Gò, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang

- Quyết định số 773/QĐ-UBND ngày 10/04/2006 của UBND huyện Yên Thế về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới thị trấn Cầu Gò, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

- Thông báo thu hồi đất số 06/TB-UBND ngày 07/03/2016 của UBND huyện Yên Thế về việc Thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án khu dân cư mới thị trấn Cầu Gò, huyện Yên Thế;

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 Gò, ngân hàng chính sách, trường học từ mầm non đến THPT, bệnh viện đa khoa huyện Yên Thế, chợ Cầu Gò, 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.

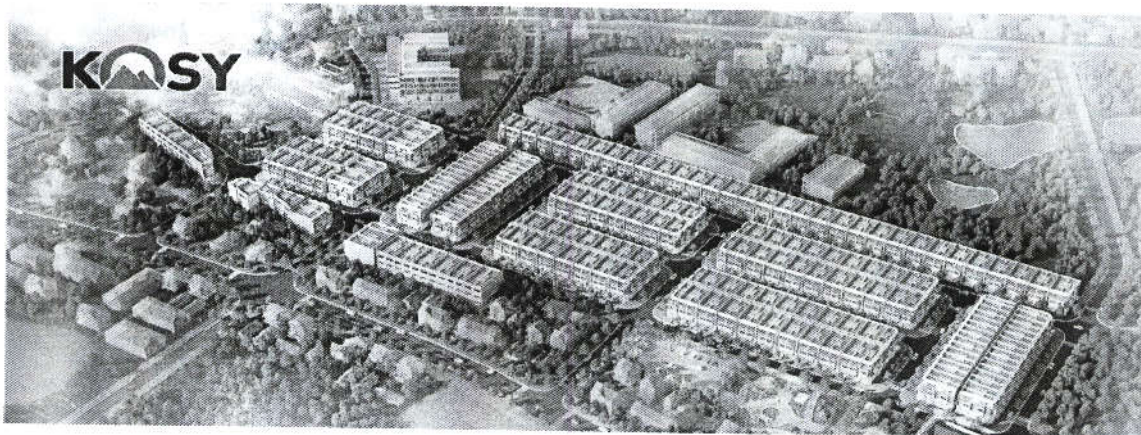
Trực tiếp phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người dân mà còn nâng cao chất lượng cảnh quan, góp phần cải thiện, bảo tồn thiên nhiên và môi trường đô thị. Bên cạnh việc bố trí trực cảnh quan trung tâm và lõi cây xanh

Cơ sở thực hiện dự án

Khu dân cư đô thị Cầu Gò 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 Gò, 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: 380,3 tỷ đồng

Quy mô dự án:

Diện tích đất:	38,78 ha
Diện tích xây dựng nhà liền kề	1.242 lô
	100m ² /lô
Diện tích xây dựng biệt thự	72 lô
	250m ² /lô
Tiến độ dự án:	DA đã triển khai đền bù GPMB đến 30%, thi công hạ tầng đến 30% và đã triển khai bán hàng, có doanh thu. Dự kiến sẽ hoàn thành Quý 4/2019

Cơ sở pháp lý

- Quyết định số 418/QĐ-UBND ngày 12/02/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị Kosy – Sông Công;
- Quyết định số 630/QĐ-UBND ngày 28/03/2011 của UBND thị xã Sông Công về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Kosy – Sông Công;
- Quyết định số 2766/QĐ-UBND ngày 24/10/2016 của UBND thị xã Sông Công về việc phê duyệt Phương án tài chính dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị Kosy – Sông Công;

- Quyết định số 2637/QĐ-UBND ngày 04/11/2016 của UBND thị xã Sông Công về việc ghi thu vào ngân sách nhà nước tiền sử dụng đất, ghi chi kinh phí xây dựng cơ sở hạ tầng và kinh phí bồi thường GPMB dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị Kosy – Sông Công;
- Biên bản bàn giao đất cho Công ty Cổ phần Kosy.

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 đặc địa hàng đầu của Thành phố Sông Công: Phía Bắc cách tim 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.

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 2 năm gần nhất

7.1. Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015- 2016 và 9 tháng đầu năm 2017

Bảng 8: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015 (đồng)	Năm 2016		9 tháng đầu năm 2017
		Giá trị (đồng)	% tăng giảm so với 2015(%)	
Tổng giá trị tài sản	278.520.297.993	519.955.934.485	186,69	584.458.790.454
Vốn chủ sở hữu	167.084.684.254	407.621.172.564	243,96	443.386.158.356
Doanh thu thuần	3.857.905.699	150.575.645.615	3.903,04%	195.601.066.564
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	571.840.001	24.709.188.127	4321,00%	27.712.387.091
Lợi nhuận khác	(98.574.247)	(93.987.902)	-	(1.323.615.754)
Lợi nhuận trước thuế	473.265.754	24.615.200.225	5201,14%	26.388.771.337
Lợi nhuận sau thuế	465.415.734	20.536.488.310	4412,50%	20.764.985.792
Giá trị sổ sách (đồng)	9.282	10.191	109,79%	10.684

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 và BCTC soát xét 9 tháng năm 2017 của CTCP Kosy

❖ Ý kiến nhấn mạnh của đơn vị kiểm toán tại BCTC năm 2016

“Không nhằm mục đích phủ nhận ý kiến kiểm toán nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc báo cáo đến các giao dịch vay vốn, chi phí thiết kế, chi phí xây dựng... liên quan đến các công trình xây dựng dự án Kosy Lào Cai và Kosy Sông Công phát sinh trong năm 2016 của Công ty thực hiện với các bên có liên quan được trình bày tại mục VIII.1-Thông tin về các bên có liên quan tại Thuyết minh báo cáo tài chính với lãi suất, giá dịch vụ của các giao dịch này là giá thỏa thuận giữa các bên, cụ thể như sau:

- Khoản cho các thành viên Hội đồng quản trị vay với số tiền là 36.755.000.000 đồng, đã được thu hồi trong kỳ với số tiền là 16.717.921.950 đồng và khoản lãi tiền cho vay tương ứng là 2.641.162.297 đồng;

- Khoản hoàn trả số tiền vay của các bên có liên quan số tiền 100.000.000.000 đồng;

- Khoản thu hồi khoản vay của các bên có liên quan số tiền là 60.000.000.000 đồng; khoản lãi tiền cho vay tương ứng là 6.300.000.000 đồng;

- Cho các thành viên Hội đồng quản trị tạm ứng để thực hiện các dự án với số tiền là 48.880.000.000 đồng; thu hồi tạm ứng 72.773.723.439 đồng;

- Khoản ứng trước thực hiện dự án với số tiền 113.620.000.000 đồng và các khoản chi phí tư vấn thiết kế, chi phí nhân sự phát sinh với các bên có liên quan số tiền là 1.407.635.000 đồng;

- Chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty CP Kosy Bắc Giang cho các bên liên quan với giá 70.000.000.000 đồng theo mệnh giá cổ phiếu.”

Doanh thu và lợi nhuận sau thuế của Công ty tăng mạnh tương ứng từ gần 4 tỷ đồng lên hơn 150 tỷ đồng và từ 465 triệu đồng lên 20,54 tỷ đồng từ năm 2015-2016 là do năm 2015 Công ty còn trong giai đoạn đầu tư chuẩn bị dự án, từ năm 2016 Công ty bắt đầu có doanh thu từ dự án bất động sản tại Lào Cai đem lại gần 41,7 tỷ đồng và công ty đẩy mạnh hoạt động kinh doanh thương mại đem lại doanh thu gần 109 tỷ đồng từ mảng này. Thêm vào đó doanh thu từ hoạt động tài chính tăng mạnh hơn 9 tỷ đồng do Công ty thu lãi từ tiền cho vay (bao gồm cho vay Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ đô 6,3 tỷ đồng và cho vay cá nhân gần 3 tỷ đồng) đã đem về lợi nhuận sau thuế hơn 20,5 tỷ đồng.

8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Công ty Cổ phần Kosy là một công ty hoạt động đa ngành với lĩnh vực mũi nhọn là hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản. Được thành lập cách đây gần 10 năm, Công ty đã xây dựng được cho mình một chỗ đứng nhất định trên thị trường dựa trên những thế mạnh đặc trưng của công ty.

Về uy tín: Thương hiệu của Công ty còn ít người biết trên thị trường, tuy nhiên đối với các đối tác của công ty, Kosy được đánh giá rất cao bởi uy tín của mình, kể cả những đối tác có yêu cầu khắt khe nhất về chất lượng kỹ mỹ thuật, tốc độ thi công, mức độ an toàn và sự yên tâm về chi phí đầu tư cho công trình. Kosy luôn nỗ lực ở mức cao nhất để đảm bảo cam kết với khách hàng và đảm bảo chất lượng các sản phẩm cung cấp tới khách hàng và đối tác.

Về quản lý: Ngay từ khi mới hoạt động, Kosy luôn coi công tác quản lý là trọng tâm hàng đầu cần được xây dựng và nâng cao. Công ty đã rất tích cực nghiên cứu học hỏi để nâng cao trình độ quản lý, áp dụng hệ thống quản lý khoa học, tiên tiến và có tính chuyên nghiệp cao. Các báo cáo tài chính của Công ty được kiểm toán bởi các công ty kiểm toán chuyên nghiệp, có uy tín, được các cơ quan chức năng công nhận.

Về nhân sự: Công ty có đội ngũ lãnh đạo trẻ, trình độ cao, năng động, nhiệt huyết kết hợp với các chuyên gia hàng đầu giàu kinh nghiệm trên nhiều lĩnh vực đã tạo nên tiềm lực và sức cạnh tranh của Công ty. Trong quá trình hội nhập và phát triển của đất nước hiện nay tạo ra nhiều cơ hội nhưng cũng không ít thách thức đối với mỗi doanh nghiệp. Ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty đoàn kết, tập trung trí tuệ và mọi nguồn lực, nắm bắt thời cơ, vượt qua thách thức hoạt động kinh doanh hiệu quả, thực hiện tốt các mục tiêu đã đề ra. Với sự cố gắng, nỗ lực không ngừng, Công ty quyết tâm xây dựng, phát triển lớn mạnh để trở thành thương hiệu có uy tín tại Việt Nam và Quốc tế.

Về công nghệ: hiện Kosy đang nắm vững những công nghệ thi công tiên tiến nhất từ công tác nền móng, kết cấu bê tông cốt thép đến các công tác hoàn thiện và thi công điện nước, trang trí nội thất cũng như nắm vững quy trình thi công lắp đặt các vật liệu kỹ thuật như vật liệu chống thấm, vật liệu cách âm, cách nhiệt, chống trượt...

Về quỹ đất: Do những năm trước đây Công ty tập trung tìm kiếm tạo lập quỹ đất và dự án trong một thời gian dài, do đó hiện tại công ty đang sở hữu một quỹ đất lớn lên tới hàng triệu mét vuông, có vị trí đắc địa tại Hà Nội và các tỉnh phía Bắc (Lào Cai, Ninh Bình, Thái Nguyên, Bắc Giang...), làm tiền đề để công ty phát triển những dự án Bất động sản tạo nên thương hiệu và tên tuổi của mình trong tương lai. Hiện nay, do sự phát triển ồ ạt của thị trường Bất động sản, quỹ đất phát triển đô thị có vị trí tốt ngày một khan hiếm, do đó việc sở hữu quỹ đất lớn tại các vị trí đắc địa sẽ tạo nên một lợi thế cạnh tranh không nhỏ đối với Kosy.

Hiện nay, công ty đang triển khai đồng loạt một số dự án quy mô lớn có tổng mức đầu tư hàng ngàn tỷ đồng. Đến khi một số dự án đã bắt đầu đi vào hoạt động thì thương hiệu của Công ty sẽ nhanh chóng lớn mạnh và phát triển.

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

Cơ hội

- *Tốc độ đô thị hóa nhanh, dân số trẻ và tình hình kinh tế vĩ mô của Việt Nam năm 2017 tiếp tục được cải thiện sẽ là tiền đề để thị trường nhà ở tăng trưởng tốt.*

Tại Hà Nội, tốc độ đô thị hóa khiến tầng lớp trung lưu gia tăng mạnh mẽ, thúc đẩy sự phát triển của thị trường. Bởi đây sẽ là tầng lớp chính sở hữu nhà và đầu tư nhà ở.

- *Hạ tầng phát triển sẽ là cú hích đối với thị trường bất động sản*

Cơ sở hạ tầng là một thành phần quan trọng trong chiến lược phát triển. Kế hoạch phát triển hạ tầng đô thị mới tại các thành phố lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh ngày càng đồng bộ hơn: đường cao tốc, các tuyến giao thông liên vùng, metro sẽ tạo ra cơ hội rất lớn để đầu tư BĐS. Giao thông ngày càng thông thoáng là cơ hội lớn để thị trường BĐS phát triển, cả trong trung hạn và dài hạn.

- *Chính sách hỗ trợ của Chính Phủ sẽ tiếp tục tạo đà cho ngành kinh doanh nhà hàng*

Trong năm 2017, Luật nhà ở được sửa đổi sẽ giúp các nhà đầu tư nước ngoài đẩy mạnh đầu tư vào thị trường BĐS Việt Nam. Việc khôi ngoại đồ vốn vào thị trường Việt Nam sẽ tạo ra chuyển biến tích cực cho tất cả các phân khúc, đặc biệt là nhà ở.

Thách thức

- *Thay đổi chính sách về thuế đối với người mua nhà*

Vấn đề đánh thuế căn nhà thứ 2. Mặc dù quy định đánh thuế sở hữu nhà thứ 2, thứ 3 trở đi mới chỉ là định hướng nhưng trong tương lai việc đánh thuế này là tất yếu và nhiều nước trên thế giới đã thực hiện từ lâu. Đáng chú ý, ngoài đánh thuế căn nhà thứ 2, nhiều chuyên gia khuyến cáo phải tăng thuế nhà đất đối với các khu vực đô thị, các thành phố lớn vì người dân ở đây được hưởng các hạ tầng đồng bộ, hiện đại hơn khu vực nông thôn. Việc đánh thuế cao nhằm mang đến nguồn thu để tái đầu tư công trình ngay tại đó và san sẻ cho các khu vực thiệt thòi khác. Tuy nhiên, các chính sách về thuế được cho là sẽ trở thành rào cản cho sự phát triển của thị trường BĐS nhà ở.

- Hạn chế nguồn vay tín dụng cho lĩnh vực bất động sản

Từ ngày 1/1/2017, tín dụng BĐS sẽ được kiểm soát chặt chẽ theo đúng lộ trình của Thông tư 06/2016/TT-NHNN (thay thế Thông tư 36/2014/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước). Thông tư này sẽ nâng hệ số rủi ro trong kinh doanh BĐS từ 150% lên 200% và hạn chế dần việc sử dụng nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn. Đây sẽ là thách thức lớn của thị trường nhà ở nói riêng và thị trường BĐS nói chung bởi nguồn vốn tín dụng có vai trò quyết định trong sự phát triển của thị trường với ước tính cơ cấu vốn chiếm 70-80% giá trị.

- Sự mất ổn định của kinh tế vĩ mô, lãi suất tăng, lạm phát tăng dẫn tới chi phí đầu tư dự án lớn.

Trong ngắn hạn, rủi ro về lãi suất được cho là cao nhất đối với thị trường BĐS, khi thông tư 06/2016 bắt đầu có hiệu lực từ 1/7/2017. Theo đó, hệ số rủi ro áp dụng đối với các khoản vay kinh doanh BĐS tăng từ 150% lên 200%. Cùng với đó, tỷ lệ dùng vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn xuống 40% từ 1/1/2018 cũng là một áp lực lên lãi suất cho vay BĐS. Rủi ro lãi suất sẽ là áp lực lớn lên các dự án và chủ đầu tư sử dụng tỷ lệ vốn vay cao, khả năng huy động vốn tự có hoặc vốn từ khách hàng kém.

Triển vọng

Trái ngược với dự đoán của nhiều đơn vị vào thời điểm cuối năm 2016 về một giai đoạn khó khăn của thị trường Bất Động Sản trong năm 2017, sau 6 tháng đầu năm, thị trường dù có nhiều biến động nhưng vẫn có xu hướng phát triển rõ ràng, nhất là phân khúc nhà ở và phân khúc du lịch nghỉ dưỡng.

Về nguồn cung ứng: Trong 6 tháng đầu năm 2017, lĩnh vực bất động sản tiếp tục dẫn đầu về số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới với 2.300 doanh nghiệp, chiếm gần 30% trong số những doanh nghiệp thành lập mới. Nguồn vốn đổ vào thị trường trong 6 tháng đầu năm cũng gia tăng đáng kể. Báo cáo của JLL cho thấy thị trường đã thu hút được 19,2 tỷ USD vốn FDI, tăng 54% so với cùng kỳ năm trước. Cũng trong sáu tháng qua, số liệu của Tổng cục Thống kê chỉ rõ hoạt động kinh doanh của lĩnh vực bất động sản tăng 3,86% so với cùng kỳ năm ngoái. Đây là mức tăng trưởng cao nhất trong năm năm gần đây, kết quả này đã giúp đóng góp 0,21% vào sự tăng trưởng của toàn nền kinh tế từ đầu năm đến nay.

Mặc dù nguồn cung trên thị trường ở các phân khúc tăng mạnh mẽ, tỷ lệ giao dịch có giảm so với năm 2016 nhưng số lượng giao dịch vẫn tăng mạnh so với cùng kỳ. Phân khúc đất nền cả Hà Nội và TPHCM đều có sự tăng trưởng mạnh. Nếu Hà Nội đất nền phía Tây đang có sự tăng trưởng nhẹ thì tại TPHCM các quận huyện vùng ven như Củ Chi, Cần Giờ cũng ghi nhận biến động tăng giá mạnh mẽ.

Đối với các dự án chung cư, mặc dù tại một số dự án chung cư cao cấp tốc độ bán hàng có chậm lại nhưng tại nhiều dự án chủ đầu tư ghi nhận tốc độ bán hàng tốt hơn thời điểm năm 2016 như Vinhomes Green Bay, Vinhomes Sky Lake... Còn đối với phân khúc nhà ở vừa túi tiền sự sôi động cũng tập trung tại một số dự án như Tứ Hiệp Plaza, Gelexia Riverside...

Đối với phân khúc nghỉ dưỡng, sau khi các dự án condotel rầm rộ ra mắt vào giai đoạn 2015-2016 thì đến nay gần đến thời điểm bàn giao thị trường cũng nhộn nhịp hơn với những cam kết lợi nhuận hấp dẫn. Tại Đà Nẵng, dự án Cocobay chính thức khai trương giai đoạn 1 đang trở

thành tâm điểm của thị trường. Tình trạng dư cung đã được đặt ra như một cảnh báo sớm tại Đà Nẵng và Nha Trang nhưng sự thực chưa tới mức báo động.

Đối với phân khúc văn phòng cho thuê, cung hiện nay vẫn bảo đảm phù hợp với cầu. Cầu có thể tăng khi sức nóng của phát triển kinh tế cao hơn, nhất là quá trình hội nhập kinh tế quốc tế được thực hiện mạnh hơn thông qua các hiệp định thương mại tự do kiểu mới.

Đối với phân khúc BĐS phục vụ bán lẻ, khả năng tăng cung cao hơn sẽ xảy ra khi thị trường bán lẻ tại Việt Nam đang xảy ra cuộc cạnh tranh giữa các nhà đầu tư nội và ngoại. Mặc dù vậy, thị trường này cũng chỉ có tác động mạnh tại các khu đô thị lớn. Mặt khác, về tâm lý xã hội đối với thị trường BĐS đã có nhiều thay đổi. Tỷ lệ đầu tư vào kinh doanh BĐS đang tăng lên, nhiều hơn là đầu tư vào sử dụng BĐS.

Bước sang các tháng cuối năm 2017 và 2018, triển vọng của thị trường vẫn được các chuyên gia đánh giá khả quan. Theo dự báo từ các chuyên gia của CBRE, trong nửa cuối năm 2017, phân khúc cao cấp sẽ sôi động hơn. Thị trường sẽ đón nhận thêm các sản phẩm mới cao cấp hơn, diện tích lớn hơn và sẽ có thêm dự án siêu sang. Với sự gia nhập của dòng sản phẩm cao cấp giá trung bình thị trường và khách mua người nước ngoài được kỳ vọng sẽ tăng trong nửa cuối 2017. Trên thị trường, các công ty, tập đoàn lớn trong ngành Bất động sản như Sacomreal, Nam Long, HimLam, Vingroup, Novaland liên tục mở bán các dự án có tiếng tăm ở khắp mọi địa bàn trên cả nước, đủ khắp mọi phân khúc khách hàng.

Tổ chức nghiên cứu quốc tế Business Monitor International - BMI dự báo, tốc độ tăng trưởng thực trung bình của ngành xây dựng vào khoảng 6%/năm trong giai đoạn 2016 - 2024 (cao hơn mức trung bình 4,4%/năm của giai đoạn 2013 - 2015).

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong vài năm gần đây khá ổn định và có dấu hiệu tăng trưởng tích cực. Để đáp ứng tốc độ phát triển của nền kinh tế thì cần phải có một hệ thống cơ sở hạ tầng tốt, đáp ứng được nhu cầu đi lại và vận chuyển của người dân cũng như doanh nghiệp. Do đó Chính phủ trong các năm qua đã chủ trương dành nhiều nguồn vốn để phát triển cơ sở hạ tầng khắp đất nước, trong đó đặc biệt chú trọng khu vực phía Nam nơi tập trung nhiều khu công nghiệp lớn. Đây là cơ hội lớn cho các công ty cơ sở hạ tầng nói chung và Kosy nói riêng; Ban Lãnh đạo Kosy cũng nhận định rằng các mục tiêu phát triển của Công ty đều phù hợp với các triển vọng ngành nghề Công ty đang tham gia đầu tư nói riêng và phù hợp với chính sách và xu thế phát triển của nền kinh tế nói chung.

Về nhu cầu: Tăng trưởng kinh tế Việt Nam trong những năm gần đây và nửa đầu năm 2017 được duy trì ở mức tốt nhất thế giới, kéo theo sự tăng lên trong thu nhập của dân cư, do đó nhu cầu tiêu dùng và đầu tư cũng sẽ tăng theo tương ứng.

Về xu thế, theo các chuyên gia, sẽ có sự chuyển hướng sang phân khúc bất động sản vừa túi tiền, đáp ứng nhu cầu thật của đa số người có thu nhập trung bình, có thu nhập thấp. Mặc dù hiện nay thị trường đang lệch pha cung cầu, có xu thế lệch về phía phân khúc bất động sản cao cấp nhưng từ những tháng cuối năm 2017 trở đi cục diện có thể từng bước thay đổi. Thị trường Việt Nam đang rất thu hút các nhà đầu tư vì các yếu tố kinh tế vĩ mô thuận lợi, quy mô dân số Việt Nam được đánh giá là dân số trẻ nên sức cầu lớn. Một yếu tố khác nữa là hiện nay các bạn trẻ đang muốn ra sống độc lập với gia đình. Bên cạnh đó, tỷ suất sinh lợi cũng là điểm hấp dẫn với các nhà đầu tư.

Hiện nay, do sự tăng trưởng quá nóng trong thời gian qua, tín dụng bất động sản đang bị siết chặt cộng với áp lực nợ xấu bất động sản đang gia tăng, vì thế các ngân hàng đang hạn chế cho vay trung và dài hạn để giảm thiểu rủi ro nên nguồn cung năm 2017 có sự suy giảm.

Tuy nhiên, nhìn vào cơ hội đầu tư trong các kênh đầu tư hiện nay như vàng, chứng khoán, gửi tiết kiệm, các chuyên gia cho rằng kênh bất động vẫn được ưu tiên lựa chọn hơn do tiền gửi ngân hàng thiếu hấp dẫn về tích sản; vàng đang trong xu thế giảm giá; tỷ giá khó tăng hơn 5%; chứng khoán còn nhiều rủi ro, khó thu hút người mới.

Thị trường bất động sản trong những tháng cuối năm 2017 và 2018 được đánh giá vẫn là kênh thu hút nhà đầu tư, nhưng sẽ có sự phân hóa mạnh. Thị trường sẽ không có xu thế rõ rệt, cơ hội sẽ đến theo từng dự án cụ thể dựa trên vị trí, chủ đầu tư và sản phẩm thích hợp.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1. Số lượng lao động trong Công ty:

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 30/09/2017, số lượng cán bộ nhân viên chính thức của Công ty là 98 người.

Bảng 9: Cơ cấu lao động của công ty

STT	Cơ cấu nhân sự	Số người
I	Phân loại theo loại hợp đồng	
1	Hợp đồng không xác định thời hạn	23
2	Hợp đồng từ 12-36 tháng	70
3	Hợp đồng thời vụ	5
II	Phân loại theo giới tính	
1	Nam	59
2	Nữ	39

Nguồn: CTCP Kosy

9.2. Chính sách đối với người lao động:

Định hướng xây dựng chính sách đối với người lao động:

Nhằm vươn tới mục tiêu phát triển bền vững và lâu dài, Công ty đã xây dựng chính sách đối với người lao động theo định hướng sau:

- Hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để người lao động phát huy khả năng trong học tập nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ.
- Đào tạo và sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với tình hình phát triển của Công ty nhằm gia tăng về chất.
- Đảm bảo công việc đầy đủ cho người lao động, đảm bảo thu nhập phù hợp với khả năng cống hiến và thị trường.

- Thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng với chế độ, chính sách quy định.
- Có chính sách khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có công lao đóng góp cho Công ty, có biện pháp kỷ luật đối với những cá nhân có hành động ảnh hưởng xấu đến quyền lợi và uy tín Công ty.
- Bố trí, đào tạo, luân chuyển và phát triển nguồn nhân lực theo hướng tinh gọn, chuyên nghiệp, đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty.
- Nâng cao năng suất, chất lượng lao động trong toàn Công ty, đảm bảo tốc độ tăng lao động thấp hơn tốc độ tăng doanh thu.
- Xây dựng và hoàn thiện hệ thống chính sách, quy trình, quy chế từ tuyển dụng - đào tạo - sử dụng - đánh giá - đãi ngộ phù hợp.
- Đào tạo nâng cao trình độ quản lý, chuyên môn nghiệp vụ cho CBNV, đặc biệt là đội ngũ kinh doanh và thị trường.
- Xây dựng, ban hành hệ thống tiêu chuẩn chức danh công việc, chính sách nhân viên và chế độ lương, thưởng, đãi ngộ theo năng lực và hiệu quả công việc, đảm bảo cạnh tranh so với thị trường nhằm động viên, khuyến khích người lao động phát huy tính chủ động, sáng tạo trong công việc và gắn bó lâu dài với Công ty.

Chính sách, chế độ cụ thể đối với người lao động:

a. Chế độ làm việc

Người lao động trong Công ty đều có hợp đồng lao động theo đúng Luật lao động. Người lao động được hưởng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế theo đúng quy định.

Công ty thực hiện chế độ làm thêm giờ, chế độ thai sản, chăm sóc con nhỏ theo đúng Luật hiện hành.

b. Chính sách tuyển dụng và đào tạo

Công ty luôn chú trọng công tác đào tạo và tự đào tạo chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ CBCNV làm việc tại công ty, đặc biệt là đội ngũ cán bộ nhân viên phòng dự án và kinh doanh. Trong năm, Công ty đã tổ chức cho người lao động tham gia nhiều khóa đào tạo do Tổng công ty và công ty tổ chức.

c. Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Công tác trả lương, trả thưởng luôn được cải tiến phù hợp với kết quả lao động của người lao động. Thu nhập bình quân năm 2016 là 14 triệu đồng/người/tháng, các chế độ khác của người lao động được công ty đảm bảo đầy đủ. Người lao động làm việc tại công ty được ký hợp đồng lao động và được công ty mua bảo hiểm các loại (trừ một số lao động thử việc hoặc trong thời gian đào tạo).

d. Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp

Công ty đã thực hiện đầy đủ các chế độ cho người lao động theo quy định của Bộ Luật Lao động. Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và tổ chức cho cán bộ, công nhân viên khám sức khỏe định kỳ, Công ty thực hiện đúng theo quy định.

10. Chính sách cổ tức

Theo Điều lệ của Công ty và theo quy định của Pháp luật, cổ tức chi trả cho cổ đông sẽ được công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận sau thuế của Công ty. Tỷ lệ cổ tức chi trả hằng năm được thông qua tại Nghị quyết của ĐHCĐ thường niên như sau:

Bảng 10. Chính sách cổ tức của Công ty từ năm 2015 đến nay

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017 (dự kiến)
Tỷ lệ cổ tức	0%	0%	15%
Hình thức thanh toán	-	-	Chi trả cổ tức bằng tiền mặt
Ghi chú	-	-	Chưa thực hiện

Nguồn: CTCP Kosy

Do Công ty đang trong quá trình đầu tư xây dựng nên không thực hiện chi trả cổ tức trong giai đoạn 2015-2016. Công ty sẽ chi trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và sau khi hoàn thành các nghĩa vụ thuế, nghĩa vụ tài chính khác theo quy định pháp luật.

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

- Kỳ kế toán của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
- Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.
- Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính. Ban Giám đốc đã áp dụng Thông tư 200 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

- Trích khấu hao TSCĐ:

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25 năm
Máy móc và thiết bị	5 - 15 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm

Thiết bị, dụng cụ quản lý

3 - 10 năm

- Thanh toán các khoản nợ phải trả đến hạn: Công ty thực hiện thanh toán các khoản nợ phải trả đúng hạn. Công ty không có nợ quá hạn.
- Các khoản phải nộp theo luật định: Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế và các khoản phải nộp khác theo quy định của Nhà nước.

Bảng 11: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị: đồng

Nội dung	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Thuế GTGT	89.177.483	392.659.767	3.544.131.483
Thuế thu nhập doanh nghiệp	65.588.547	4.078.711.915	5.623.785.545
Thuế thu nhập cá nhân	777.313	12.802.781	113.319.825
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	0	14.917.022.000	3.844.837.000
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	0	0	0
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	193.899.280	0	0
Tổng cộng	349.442.623	19.401.196.463	13.126.073.853

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 và BCTC soát xét 9 tháng 2017 của CTCP Kosy

- Trích lập các quỹ theo luật định:
Trên cơ sở kết quả kinh doanh hàng năm, HĐQT trình ĐHĐCĐ phương án phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ phù hợp với điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật.
- **Tổng dư nợ vay:**

Đơn vị: đồng

KHOẢN MỤC	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	100.000.000.000	32.750.000.000	41.023.674.447
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn			24.845.904.500
Tổng cộng	100.000.000.000	32.750.000.000	65.869.578.947

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 và BCTC soát xét 9 tháng 2017 của CTCP Kosy

Chi tiết các khoản vay tại ngày 30/09/2017 cụ thể như sau:

KHOẢN MỤC	Giá trị	Lãi suất	Mục đích
Vay ngắn hạn	41.023.674.447		
Công ty TNHH Next One Việt Nam	2.000.000.000	13,5%	Triển khai dự án Lào Cai

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Thành Công	9.977.485.047	9,5%	Triển khai dự án Sông Công
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – CN Sông Nhuệ	24.446.189.400	10,5%	Triển khai dự án Cầu Gồ
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – CN Hoàn Kiếm	4.600.000.000	8,9%	Kinh doanh thương mại
Vay dài hạn	24.845.904.500		
Ngân hàng TMCP Quân đội – CN Đào Duy Anh	1.050.000.000	10,5%	Mua sắm tài sản cố định
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – CN Hoàn Kiếm	609.375.000	7,8%	Mua sắm tài sản cố định
Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Sở giao dịch	23.186.529.500	10%	Triển khai dự án Lào Cai

Nguồn: BCTC soát xét 9 tháng 2017 của CTCP Kosy

- **Tình hình công nợ hiện nay**

Bảng 12: Các khoản phải thu

Đơn vị: đồng

KHOẢN MỤC	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Phải thu ngắn hạn	118.434.013.021	314.784.919.433	408.073.683.045
Phải thu ngắn hạn khách hàng	2.832.253.590	70.271.886.572	87.415.572.641
Trả trước cho người bán	6.714.201.599	184.590.506.562	249.071.654.106
Phải thu về cho vay ngắn hạn	60.000.000.000	37.417.790.556	-
Phải thu ngắn hạn khác	49.839.865.454	23.457.043.365	72.538.763.920
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(952.307.622)	(952.307.622)	(952.307.622)
Phải thu dài hạn	17.427.810.326	47.097.820	47.097.820
Phải thu về cho vay dài hạn	17.380.712.506	-	-
Phải thu dài hạn khác	47.097.820	47.097.820	47.097.820

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 và BCTC soát xét 9 tháng 2017 của CTCP Kosy

Chi tiết các phải thu ngắn hạn khách hàng tại 30/09/2017 như sau:

KHOẢN MỤC	Giá trị	Lý do
<i>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</i>		
Công ty TNHH Quang Ngân Việt Nam	11.344.871.406	Khách hàng nợ đối với hoạt động kinh doanh thương mại
CTCP Xây dựng Trung Hải	4.438.382.850	
CTCP EGO Việt Nam	11.240.225.334	
Công ty TNHH Lê Tuấn Hoàng	5.791.724.681	
Các khách hàng còn lại	54.600.368.370	Khách hàng cá nhân còn nợ tại dự án Sông Công
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>		
CTCP Tư vấn kiến trúc và xây dựng Đông Đô	3.292.087.050	
CTCP Đầu tư và xây dựng hạ tầng thủ đô	179.706.787.215	Tạm ứng cho nhà thầu thực hiện dự án Kosy Lào Cai và Sông Công
Trung tâm phát triển quỹ đất Lào Cai	37.850.691.241	Triển khai dự án Kosy Lào Cai
CTCP KPT Việt Nam	19.660.000.000	Tạm ứng cho nhà thầu thực hiện dự án Kosy Cầu Gỗ
Các đội tượng khác	8.562.088.600	

Nguồn: BCTC soát xét 9 tháng 2017 của CTCP Kosy

Bảng 13: Các khoản phải trả

Đơn vị: đồng

KHOẢN MỤC	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Nợ ngắn hạn	111.435.613.739	112.334.761.921	116.226.727.598
Phải trả người bán	263.839.000	41.317.041.620	41.539.542.477
Người mua trả tiền trước	-	40.095.032	292.850.132
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	349.442.623	19.401.196.463	13.126.073.853

Phải trả người lao động	-	363.591.013	997.036.192
Chi phí phải trả	96.492.727	7.723.500.756	7.721.529.686
Phải trả ngắn hạn khác	10.725.839.389	10.739.337.037	11.526.020.811
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	100.000.000.000	32.750.000.000	41.023.674.447
Dự phòng phải trả	-	-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-
Nợ dài hạn	-	-	24.845.904.500
Phải trả dài hạn khác	-	-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	24.845.904.500
Tổng cộng	111.435.613.739	112.334.761.921	141.072.632.098

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 và BCTC soát xét 9 tháng 2017 của CTCP Kosy

- **Đầu tư tài chính:**

Bảng 14: Các khoản đầu tư tài chính

- Đơn vị: đồng

Khoản mục	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
I. Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
II. Đầu tư tài chính dài hạn	99.869.667.065	89.251.244.778	52.981.244.778
Đầu tư vào công ty con	70.000.000.000	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	30.000.000.000	89.300.000.000	49.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	4.030.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(130.332.935)	(48.755.222)	(48.755.222)
III. Tổng cộng	99.869.667.065	89.251.244.778	52.981.244.778

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 và BCTC soát xét 9 tháng 2017 của CTCP Kosy

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 15: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Khoản mục	Đơn vị	Năm 2015	Năm 2016
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,45	3,81
Hệ số thanh toán nhanh	lần	1,07	2,82

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,40	0,22
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	0,67	0,28
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,024	1,72
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	lần	0,014	0,38
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	12,06	13,64
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bq	%	0,28	7,15
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bq	%	0,17	5,14
Hệ số Lợi nhuận từ sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần	%	14,82	16,41

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 của CTCP Kosy

11.3. Tài sản thuộc sở hữu công ty

- Tình hình Tài sản cố định

Bảng 16: Tình hình Tài sản cố định tại ngày 31/12/2016

Đơn vị: đồng

Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL/Nguyên giá
Nhà cửa, vật kiến trúc	-	-	-
Máy móc thiết bị	203.640.000	33.352.777	16,38
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	3.908.461.273	3.137.533.279	80,28
Thiết bị, dụng cụ quản lý	-	-	-
Tổng cộng	4.112.101.273	3.170.886.056	77,11

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 của CTCP Kosy

Bảng 17: Tình hình Tài sản cố định tại ngày 30/09/2017

Đơn vị: đồng

Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL/Nguyên giá
Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	-	-	-

Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL/Nguyên giá
Máy móc thiết bị	203.640.000	17.727.778	8,71
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	6.143.918.546	4.696.671.589	76,44
Thiết bị, dụng cụ quản lý	-	-	-
Tổng cộng	6.347.558.546	4.714.399.367	74,27

Nguồn: BCTC soát xét 9 tháng 2017 của CTCP Kosy

(*) Hiện nay, công ty thuê địa điểm giao dịch tại Tầng 6, Tòa nhà Hội nhà báo Việt Nam, phố Dương Đình Nghệ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội, Việt Nam.

12. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo

12.1. Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận của Công ty

Bảng 18: Kế hoạch kinh doanh lợi nhuận của Công ty

Chi tiêu	Đơn vị	Thực hiện năm 2016	Năm 2017		Năm 2018 (*)	
			Kế hoạch	% tăng giảm so với 2016	Kế hoạch	% tăng giảm so với 2017
Vốn điều lệ	Tỷ đồng	400	415	3,75	-	-
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	150	400	166,67	-	-
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	20,54	63	206,72	-	-
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	%	5,14	15,18	-	-	-
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	13,69	15,75	-	-	-
Cổ tức	%	0	15%	-	-	-

Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 số 04.01/2017/NQ-DHĐCD ngày 04/01/2017

(*): Công ty chưa có kế hoạch kinh doanh cho năm 2018

12.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

- Kế hoạch doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế năm 2017 – 2018 được xây dựng dựa trên những đánh giá triển vọng, tình hình thực tế của nền kinh tế cũng như hoạt động cụ thể của Công ty với mục tiêu giữ ổn định thị phần, duy trì tốc độ phát triển sản lượng phù hợp với tăng trưởng chung của thị trường được phân công. Hiện nay, Công ty đang tiếp tục triển khai các dự án đã đầu tư từ năm 2015 và chuẩn bị triển khai một số các dự án, cụ thể như sau:

Bảng 19: Danh sách dự án đang triển khai và sắp triển khai từ 2017 - 2020

Dự án	Tổng diện tích (m ²)	Tổng đầu tư (tỷ đồng)	Diện tích đất thương mại (m ²)	Tổng doanh thu dự kiến (tỷ đồng)	Chí chú
1. Đang triển khai	1.212.000	2.388	451.874	3.894	
Kosy Lào Cai	380.000	1.400	132.080	1.800	
Kosy Sông Công	380.000	381	162.281	892	
Kosy Cầu Gồ	86.000	94	28.380	170	
Kosy Gia Sàng	143.000	236	42.200	337	
Kosy Bắc Giang	223.000	277	86.933	695	
2. Dự án dự kiến sẽ triển khai	2.190.700	10.872	1.105.932	20.223	
Khu đô thị Kosy Lào Cai mở rộng	500.000	1.373	161.500	2.056	Đã có chấp thuận chủ trương
KĐT mới phía Bắc tiểu khu IX thuộc xã Ninh Nhất, Ninh Bình	400.700	1.547	184.154	1.900	Đã có chấp thuận chủ trương tỉnh ninh bình. quyết định quy hoạch chi tiết 1/500
Kosy Hà Nội	200.000	4.295	365.511 (trong đó: LK+BT 50.671m ² ; Chung cư: 315.840m ²)	10.965	Đã có chấp thuận chủ trương
Kosy Sapa	500.000	1.800	188.267	2.824	Đã có chấp thuận chủ trương
Kosy Vinh -Nghệ An	590.000	1.857	206.500	2.478	Đã có chấp thuận chủ trương

Nguồn: Công ty Cổ phần Kosy

- Thêm vào đó, Công ty có hệ thống khách hàng ổn định và ngày càng phát triển. Nhu cầu phát triển các khu đô thị nhà ở tại các bất động sản tinh ngày càng tăng sẽ đem lại nguồn thu ổn định cho Công ty trong thời gian tới
- Ngoài ra, Công ty có truyền thống đoàn kết, đồng sức đồng lòng từ Lãnh đạo đến các công nhân lao động trực tiếp trong việc định hướng và xây dựng công ty cũng như trong hoạt động SXKD.
- Công ty đang dần hoàn thiện quy trình quản trị, nâng cao quy trình kiểm soát chi phí nhằm cắt giảm chi phí quản lý, tăng tính hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty.
- Tính đến 30/09/2017, doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt tương ứng 195,6 tỷ đồng và 20,7 tỷ đồng tương ứng với 48,9% và 32,86% so với kế hoạch năm 2017. Với tình hình hoạt động hiện giờ, khả năng hoàn thành kế hoạch của Công ty là khá khó khăn.

13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của công ty đăng ký giao dịch:

Không có

14. Chiến lược, định hướng phát triển sản xuất kinh doanh

- Xây dựng chính sách bán hàng phù hợp với tình hình kinh doanh để đảm bảo kinh doanh an toàn, hiệu quả;
- Ưu tiên thực hiện các dự án tốt, thanh khoản nhanh, lợi nhuận hợp lý để đẩy nhanh vòng quay vốn, thu hồi vốn đầu tư, tái đầu tư phát triển các dự án mới;
- Đa dạng nguồn thu từ bất động sản, thương mại, bán lẻ, giáo dục, thủy điện để giảm thiểu rủi ro ngành;
- Ngoài các bất động sản khu đô thị, kơsự từng bước mở rộng sang bất động sản nghỉ dưỡng, khách sạn, cho thuê văn phòng, giao dục, bán lẻ;
- 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;
- Đa dạng kênh huy động vốn: Phát hành cổ phiếu, trái phiếu tron, trái phiếu chuyển đổi, đa dạng nguồn vốn ngân hàng để chủ động nguồn vốn, giảm thiểu rủi ro thanh khoản.

15. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty: Không có

II. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Cơ cấu thành phần Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc điều hành
2	Nguyễn Mạnh Sáu	Thành viên HĐQT - không điều hành
3	Nguyễn Đức Diệp	Thành viên HĐQT kiêm Phó tổng Giám đốc
4	Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT - kiêm Phó tổng Giám đốc
5	Nguyễn Ngọc Sáu	Thành viên HĐQT - không điều hành

(1) Ông Nguyễn Việt Cường - Chủ tịch Hội đồng quản trị

- Họ tên: NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
- Giới tính: Nam
- Số CMND: 025076000034 Ngày cấp: 10/06/2014 Nơi cấp: Cục trưởng cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Ngày sinh: 23/08/1976
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Tập thể Học viện Cảnh sát nhân dân, phường Cổ Nhuế 2, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội.
- Địa chỉ hiện tại: B6-BT5 Khu Đô Thị Mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.
- Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ ngành Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
1999 - 2005	Kinh doanh tự do	
2005 - 2008	Công ty Cổ phần Sao Việt Lào Cai	Giám đốc
2008 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại Công ty: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 25.337.100 cổ phần

Trong đó:

- ✓ Sở hữu cá nhân: 25.337.100 cổ phần, chiếm 61,05% vốn điều lệ
- ✓ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những người liên quan có nắm giữ 13.250.000 cổ phiếu của Công ty:
 - ✓ Em gái: Nguyễn Thị Phương Thảo 1.750.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 4,22% vốn điều lệ
 - ✓ Em trai: Nguyễn Thế Hùng 6.300.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 15,18% vốn điều lệ
 - ✓ Em trai: Nguyễn Trung Kiên 2.800.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 6,75% vốn điều lệ
 - ✓ Bố đẻ: Nguyễn Văn Thìn 300.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,72% vốn điều lệ
 - ✓ Mẹ đẻ: Dương Thị Vinh 350.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,84% vốn điều lệ
 - ✓ Vợ: Nguyễn Thị Hằng 1.750.000 cổ phần, chiếm 4,22 vốn điều lệ
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Thù lao chủ tịch HĐQT.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

(2) Ông Nguyễn Mạnh Sáu - Thành viên HĐQT

- Họ tên: NGUYỄN MẠNH SÁU
- Giới tính: Nam
- Số CMND: 030068000441 Ngày cấp: 30/10/2015
- Nơi cấp: Cục trưởng cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
- Ngày sinh: 10/06/1968
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Tổ 6, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội
- Địa chỉ hiện tại: Tổ 6, Yên Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân luật
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
-----------	--------------	---------

Trước 2008	Kinh doanh tự do	
2008-2014	TT tư vấn quản trị nhân lực Phương Đông	Giám đốc
2014 - nay	Trường trung cấp tài chính Hà Nội	Phó hiệu trưởng
2017 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên HĐQT

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên HĐQT
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó hiệu trưởng trường Trung cấp tài chính Hà Nội
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 400.000 cổ phần
Trong đó:
 - ✓ Sở hữu cá nhân: 400.000 cổ phần, chiếm 0,964% vốn điều lệ
 - ✓ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Thù lao Thành viên HĐQT.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không.

(3) Ông Nguyễn Đức Diệp – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc

- Họ tên: NGUYỄN ĐỨC DIỆP
- Giới tính: Nam
- Số CMND: 013110528 Ngày cấp: 18/9/2008 Nơi cấp: Công An Hà Nội
- Ngày sinh: 05/6/1970
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Phòng 602, E3, Khu 7.2ha phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, Hà Nội
- Địa chỉ hiện tại: Phòng 602, E3, Khu 7.2ha phường Vĩnh Phúc, quận Ba Đình, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
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

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
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 đến nay	Công ty Cổ phần Kosy	Phó TGD kiêm TV HĐQT

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 110.000 cổ phần

Trong đó:

- ✓ Sở hữu cá nhân: 110.000 cổ phần, chiếm 0,27% vốn điều lệ
- ✓ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Thù lao thành viên HĐQT.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

(4) Bà Nguyễn Thị Phương Thảo – Thành viên HĐQT kiêm Phó tổng giám đốc

- Họ tên: NGUYỄN THỊ PHƯƠNG THẢO
- Giới tính: Nữ
- Số CMND: 063040579 Ngày cấp: 13/07/2012 Nơi cấp: CA Lào Cai
- Ngày sinh: 21/10/1978
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Tổ 30, phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai
- Địa chỉ hiện tại: Tổ 30, phường Cốc Lếu, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai
- Trình độ chuyên môn: Giáo viên
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
1999 – 2002	Trường xã Lầu Thí 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 kiêm Phó TGD

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Phó tổng giám đốc;
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: –Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 1.750.000 cổ phần

Trong đó:

- ✓ Sở hữu cá nhân: 1.750.000 cổ phần, chiếm 4,22% vốn điều lệ
- ✓ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những người liên quan có nắm giữ 35.087.100 cổ phiếu của Công ty:
 - ✓ Em trai: Nguyễn Thế Hùng 6.300.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 15,18% vốn điều lệ
 - ✓ Anh trai: Nguyễn Việt Cường 25.337.100 cổ phần chiếm 61,05% vốn điều lệ
 - ✓ Em trai: Nguyễn Trung Kiên 2.800.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 6,75% vốn điều lệ
 - ✓ Bố đẻ: Nguyễn Văn Thìn 300.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,72% vốn điều lệ
 - ✓ Mẹ đẻ: Dương Thị Vinh 350.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,84% vốn điều lệ
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Thù lao thành viên HĐQT.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

(5) Ông Nguyễn Ngọc Sáu – Thành viên HĐQT

- Họ tên: NGUYỄN NGỌC SÁU
- Giới tính: Nam
- Số CMND: 132173616 Ngày cấp: 06/04/2010 Nơi cấp: CA Phú Thọ
- Ngày sinh: 1952
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Thụy Vân, Việt Trì, Phú Thọ
- Địa chỉ hiện tại: Thụy Vân, Việt Trì, Phú Thọ.
- Trình độ chuyên môn:
- Quá trình công tác:

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

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 400.000 cổ phần

Trong đó:

- ✓ Sở hữu cá nhân: 400.000 cổ phần, chiếm 0,96% vốn điều lệ
- ✓ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty:
 - ✓ Con gái: Nguyễn Thị Hằng 1.750.000 cổ phần, chiếm 4,22% vốn điều lệ
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Thù lao thành viên HĐQT.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

2. Cơ cấu thành phần Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Quốc Hưng	Trưởng Ban kiểm soát
2	Bùi Thị Nga	Thành viên Ban kiểm soát
3	Lê Thanh Bình	Thành viên Ban kiểm soát

(1) Ông Nguyễn Quốc Hưng – Trưởng Ban kiểm soát

- Họ tên: Nguyễn Quốc Hưng
- Giới tính: Nam
- Số CMND: 132024058 Ngày cấp: 08/02/2010 Nơi cấp: CA Phú Thọ
- Ngày sinh: 04/09/1989
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Thụy Vân, Việt Trì, Phú Thọ.
- Địa chỉ hiện tại: Nhà số 71, ngõ 145/93/2 Cổ Nhuế, Bắc Từ Liêm, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
07/2011 – 12/2016	Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC	Kế toán viên
01/2017 đến nay	Công ty Cổ phần Kosy	Trưởng Ban Kiểm Soát

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại Công ty: Trưởng Ban kiểm soát
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 0 cổ phần

Trong đó:

- ✓ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ
- ✓ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Thù lao trường BKS.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

(2) Bà Bùi Thị Nga – Thành viên Ban kiểm soát

- Họ tên: BÙI THỊ NGA
- Giới tính: Nữ
- Số CMND: 125340069 Ngày cấp: 16/12/2005 Nơi cấp: Công an Bắc Ninh.
- Ngày sinh: 14/05/1988
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: A1401, khu DT HH2, Dương Nội, Yên Nghĩa, Hà Đông
- Địa chỉ hiện tại: Thôn Phú Diễn, xã Phú Diễn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
7/2008 – 7/2009	Công ty TNHH gôm xây dựng Hà Nội	Nhân viên
2/2010- 6/2010	Cty TNHH Kiểm toán và tư vấn tài chính Việt	KTV
6/2010 -6/2011	Công ty kiểm toán Việt Anh	KTV
7/2011 – nay	Công ty Cổ phần dinh dưỡng Hồng Hà	Nhân viên
1/2017- nay	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên Ban kiểm soát

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Nhân viên Công ty Cổ phần dinh dưỡng Hồng Hà
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ tại thời điểm 15/09/2017: 0 cổ phần
- Trong đó:*
 - ✓ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
 - ✓ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Thù lao kiểm soát viên.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

(3) Ông Lê Thanh Bình – Thành viên Ban kiểm soát

- Họ và tên: LÊ THANH BÌNH
- Ngày sinh: 26/07/1987
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 26/M5 Tân Mai, Hoàng Mai, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số: 038087000035. Nơi cấp: Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư. Ngày cấp: 14/11/2013
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2010-2013	Công ty Y tế BMS	Kế toán tổng hợp
2013-2016	Công ty Cổ phần Mỹ Sơn	Kế toán tổng hợp
2017 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ đô	Phụ trách kế toán
2017 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên Ban kiểm soát

- Chức vụ đang nắm giữ tại KOSY: Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phụ trách kế toán Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ đô
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong KOSY: (nêu rõ số lượng, tỷ lệ nắm giữ)
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
 - Sở hữu đại diện: Không
- Sở hữu của người có liên quan (họ tên, mối quan hệ, số lượng, tỷ lệ nắm giữ): Không
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Thù lao kiểm soát viên.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

3. Cơ cấu thành phần Ban Tổng Giám đốc

STT	Họ và tên	Chức vụ
-----	-----------	---------

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Hoàng Hà Phương	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc
3	Hoàng Văn Quyết	Phó Tổng Giám đốc
4	Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc

(1) Ông Hoàng Hà Phương - Tổng Giám đốc

- Họ tên: **Hoàng Hà Phương**
- Giới tính: Nam
- Số CMND: 013309374 Ngày cấp: 01/06/2010 Nơi cấp: Công an Hà Nội.
- Ngày sinh: 04/07/1979
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Tổ 7 Bồ Đề. Long Biên. Hà Nội
- Địa chỉ hiện tại: Căn hộ R5.06.16 Chung cư Royal City. Số 72A Nguyễn Trãi. Thượng Đình. Thanh Xuân. Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- 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 Làng 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

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại Công ty: Tổng giám đốc

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ tại thời điểm 20/11/2017: 0 cổ phần

Trong đó:

- ✓ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- ✓ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

(2) **Ông Nguyễn Đức Diệp - Phó Tổng Giám đốc (Như mục 1)**

(3) **Hoàng Văn Quyết- Phó Tổng Giám đốc**

- Họ tên: HOÀNG VĂN QUYẾT
- Giới tính: Nam
- Số CMND: 011071000003 Ngày cấp: 8/4/2016 Nơi cấp: Công an Hà Nội.
- Ngày sinh: 13/3/1971
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Số nhà 85, TDP số 3, P.Trung Văn, Q.Nam Từ Liêm, TP HN
- Địa chỉ hiện tại: Số nhà 85, TDP số 3, P.Trung Văn, Q.Nam Từ Liêm, TP HN .
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
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	Liên doanh TCT VINACONEX-CIENCO8	Cán bộ Ban điều hành dự án quốc lộ 10 - gói thầu R4
2003 - 2006	LĐ 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

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
7/2016 - Nay	Công ty cổ phần KOSY	Phó Tổng giám đốc

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng giám đốc
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 39.000 cổ phần

Trong đó:

- ✓ Sở hữu cá nhân: 39.000 cổ phần, chiếm 0,09% vốn điều lệ
- ✓ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

(4) Bà Nguyễn Thị Phương Thảo - Phó Tổng Giám đốc (Như mục 1)

(5) Kế toán trưởng - Bà Phạm Thị Thắng

- Họ tên: PHẠM THỊ THẮNG
- Giới tính: Nữ
- Số CMND: 017502507 Ngày cấp: 23/11/2013 Nơi cấp: CA Hà Nội
- Ngày sinh: 14-10-1982
- Quốc tịch: Việt Nam Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: DT mới Dương Nội, Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội
- Địa chỉ hiện tại: DT mới Dương Nội, Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
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

- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại Công ty: Kế toán trưởng
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 100.000 cổ phần
- Trong đó:*
 - ✓ Sở hữu cá nhân: 100.000 cổ phần, chiếm 0,24% vốn điều lệ
 - ✓ Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của Công ty:
 - ✓ Ông: Nguyễn Văn Nghĩa 18.000 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không.
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không.
- Thủ lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Không.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

(6) Bà Đinh Đặng Thủy Anh – Giám đốc Tài chính

- Họ và tên: Đinh Đặng Thủy Anh
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 20-09-1977
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Tổ 35, Mai Dịch, Cầu Giấy, Hà Nội
- Chứng minh thư nhân dân số: 012971630; nơi cấp: Hà Nội; ngày cấp: 10/06/2007.
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Giám đốc Tài chính
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không.
- **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

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết: không

- 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: không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: không

4. Kế hoạch tăng cường quản trị Công ty

Để đạt được mục tiêu sản xuất kinh doanh đề ra Hội đồng quản trị đã nhanh chóng triển khai các biện pháp tăng cường quản trị Công ty. Hiện tại Điều lệ của Công ty đã tuân thủ Luật Doanh nghiệp 2014. Công ty có kế hoạch tiến hành rà soát thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát; xây dựng các quy chế, quy định đảm bảo tuân thủ theo hướng dẫn tại Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 07/09/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng. Công ty tiếp tục thực hiện các biện pháp tăng cường quản trị cụ thể:

- Tiếp tục hoàn thiện các quy chế quản lý nhằm tăng cường hiệu lực hoạt động của bộ máy, nâng cao tính chủ động, tự chịu trách nhiệm của các đơn vị: Quy chế quản trị nội bộ công ty; Quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT; Quy chế tổ chức và hoạt động của BKS; Các quy chế và quy định nội bộ khác.
- Thực hiện cải tiến, hoàn thiện hơn nữa công tác quản trị nhằm nâng cao chất lượng và hiệu quả điều hành để đạt được mục tiêu và kế hoạch sản xuất kinh doanh, khắc phục những điểm còn tồn tại, hạn chế, phát huy những ưu điểm đạt được;
- Tăng cường công tác quản trị rủi ro, giám sát, dự báo và ngăn ngừa, xử lý kịp thời vấn đề khó khăn phát sinh nhằm duy trì tốt hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Thực hiện đồng bộ các giải pháp thích hợp trong từng thời kỳ để tăng cường, bổ sung nguồn nhân lực, tăng cường quản lý đảm bảo bộ máy luôn năng động, hiệu quả, giảm thiểu rủi ro, áp dụng các biện pháp tài chính hợp lý, linh hoạt và chặt chẽ để đem lại hiệu quả cao trong sử dụng cơ sở vật chất và tiền vốn của Công ty.
- Rà soát lại điều kiện làm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát và các cán bộ quản lý khác của Công ty so với quy định mới của Luật Doanh nghiệp 2014 và Nghị định 71/2017/NĐ-CP về quản trị công ty đại chúng. Trường hợp có những cán bộ quản lý chưa thỏa mãn điều kiện theo quy định, Hội đồng quản trị sẽ báo cáo Đại hội đồng cổ đông để xem xét miễn nhiệm những cá nhân chưa đủ điều kiện và bầu bổ sung các thành viên khác.
- Đào tạo nguồn nhân lực kế cận, khuyến khích và tạo điều kiện cho nhân viên Công ty nâng cao năng lực và trình độ chuyên môn;
- Áp dụng công nghệ thông tin vào quá trình kiểm soát, quản lý hoạt động kinh doanh sản xuất;
- Chỉ đạo và tăng cường công tác kiểm tra kiểm soát đảm bảo cho các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị; các quy định của pháp luật và quy chế quản lý nội bộ được thực thi trong toàn công ty;
- Triển khai mạnh mẽ các giải pháp tái cấu trúc quản trị doanh nghiệp, nâng cao tính sáng tạo trong công tác quản lý cũng như trong sản xuất nhằm thúc đẩy Công ty phát triển bền vững;
- Tiếp tục hoàn thiện các chính sách đối với người lao động nhằm thu hút nhân tài và tạo sự gắn bó của người lao động đối với Công ty;
- Tuân thủ theo các quy định của pháp luật về công bố thông tin.

III. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục 01:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán, Bản sao công văn thông báo TTLKCK về việc đăng ký ngày chốt danh sách cổ đông;
2. **Phụ lục 02:** Báo cáo tài chính kiểm toán 2016, Báo cáo tài chính soát xét 9 tháng năm 2017

Hà Nội, ngày 01 tháng 12 năm 2017

**TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH
CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG TMCP
VIỆT NAM THỊNH VƯỢNG**

Tổng giám đốc



Nguyễn Lâm Dũng