

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**DỰ THẢO**

Hà Nội, ngày tháng năm 2019

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018**  
**và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019**

*Kính thưa các Quý cổ đông!*

Tăng trưởng kinh tế của nước ta năm 2018 đạt 7,08% - mức tăng cao nhất 11 năm qua. Chất lượng tăng trưởng và môi trường đầu tư kinh doanh được cải thiện, doanh nghiệp thành lập mới tăng mạnh. Nền tảng kinh tế vĩ mô được củng cố và từng bước được tăng cường, lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại Việt Nam ghi dấu ấn khi đạt mức tăng trưởng cao - Là mức tăng trưởng cao nhất trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản kể từ năm 2011. Đặc biệt, phân khúc thị trường đất nền (là sản phẩm chủ đạo trong các dự án bất động sản của Công ty) trong năm 2018 cũng tạo nên cơn sốt trên cả nước. Đây là những thuận lợi trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Năm 2018, Ban lãnh đạo cùng CBNV Công ty đã nắm bắt thời cơ, vượt qua thử thách để cơ bản đạt được những kế hoạch mục tiêu sản xuất kinh doanh đã đặt ra. Thay mặt Ban Tổng giám đốc Công ty, Tôi xin báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm tài chính 2018 như sau:

**I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SXKD VÀ ĐẦU TƯ NĂM 2018:**

**1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018:**

<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>				
TT	Các chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	So với năm 2017
1	Tổng Doanh thu	407.688.516.205	900.017.949.547	220,8%
2	Lợi nhuận sau thuế	26.518.838.246	45.063.917.886	169,9%

Doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2018 đạt 900.017.949.547 đồng (Chín trăm tỷ, không trăm mười bảy tỷ, chín trăm bốn chín triệu, năm trăm bốn bảy đồng), bằng 220,8% so với năm 2017. Lợi nhuận sau thuế đạt hơn 45,063 tỷ đồng, bằng 169,9% so với năm 2017.

**2. Công tác triển khai một số dự án đầu tư và một số công tác chủ yếu trong năm tài chính 2018 như sau.**

Trong năm 2018, Công ty đã triển khai và hoàn thiện thủ tục pháp lý của một số dự án sau :

### 2.1. Các dự án Bất động sản:

- Công ty đã triển khai thực hiện 05 dự án gồm:
  - ✓ Dự án Tiểu khu đô thị số 17, thành phố Lào Cai, quy mô 36.7ha.
  - ✓ Dự án KOSY - Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, quy mô 14ha.
  - ✓ Dự án khu đô thị KOSY - Sông Công, quy mô 38ha.
  - ✓ Dự án khu đô thị KOSY - Bắc Giang, quy mô 23,3ha.
  - ✓ Dự án khu đô thị KOSY - Cầu Gồ, quy mô 8,87ha.
- Công ty đang triển khai thủ tục pháp lý để trở thành chủ đầu tư của một số dự án tại các tỉnh/thành: Hà Nội, Lào Cai, Nghệ An, Phú Thọ, Long An ....

### 2.2. Các dự án Năng lượng

Công ty đang hoàn thiện thủ tục pháp lý một số dự án thủy điện, điện gió, điện mặt trời tại các tỉnh Lai Châu, Bạc Liêu, Bình Thuận ....

### 3. Công tác tài chính, kế toán:

Công tác Tài chính- Kế toán của Công ty đã đạt được một số kết quả sau:

- Tăng vốn điều lệ thành công từ 415.000.000.000 đồng (Bốn trăm mười lăm tỷ đồng chẵn) lên 1.037.500.000.000 đồng (Một nghìn, không trăm ba bảy tỷ, năm trăm triệu đồng chẵn);
- Phát hành thành công gói trái phiếu 235 tỷ đồng cho dự án Kosy Lào Cai;
- Công ty đã tạo dựng và duy trì tốt mối quan hệ tín dụng với một số ngân hàng TMCP, tổ chức tín dụng, tổ chức đầu tư tài chính như: Vietcombank, Viettinbank, BIDV, ngân hàng Bảo Việt, TPBank, MBbank, SHB; OCB; Nextone.
- Các báo cáo tài chính quý, bán niên, năm được hoàn thành đúng thời hạn quy định;
- Hoàn thành các báo cáo thuế hàng tháng, quý, năm đúng thời hạn theo quy định.

### 4. Công tác quản lý điều hành:

Trong năm 2018, Ban Tổng giám đốc đã tập trung công tác quản lý điều hành sản xuất kinh doanh, tập trung vào một số việc như sau:

- Triển khai thực hiện áp dụng đánh giá kết quả mục tiêu công việc (KPI) theo tuần, tháng, Quý, năm đối với các Phòng/ ban/ đơn vị trong Công ty; khen thưởng các Phòng/ban/đơn vị công tác đạt kết quả cao nhằm khích lệ CBNV tạo động lực làm việc, năng suất lao động;
- Tăng cường truyền thông giá trị văn hóa doanh nghiệp đến CBNV công ty, đối tác và khách hàng để thống nhất ý chí, sức mạnh đoàn kết nội bộ và tăng cường hiểu biết, tin cậy với các bên liên quan;
- Chú trọng công tác tìm kiếm các đối tác hợp tác đầu tư trong và ngoài nước; phục vụ SXKD;
- Tăng cường công tác kiểm soát kế hoạch tài chính nhằm đảm bảo cân đối dòng tiền đầu tư phục vụ cho nhu cầu công việc.

- Công tác phát triển nguồn nhân lực: Khuyến khích và tạo điều kiện để CBQL, lãnh đạo đào tạo, chia sẻ kỹ năng chuyên môn và kỹ năng mềm; đẩy mạnh việc tuyển chọn và đào tạo nhân sự kế thừa; khuyến khích mọi CBNV tìm kiếm ứng viên có chất lượng cho các vị trí chủ chốt.
- Ban hành các quy trình, quy định về an toàn lao động, tổ chức công trường, công trường và tổ chức thường xuyên công tác kiểm tra đánh giá toàn bộ các dự án của Công ty.

#### 5. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2018:

Theo báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán của Công ty; lợi nhuận sau thuế năm 2018 là 45.063.917.886đ. Kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án phân phối lợi nhuận năm 2018:

STT	Các chỉ tiêu	Số tiền (VNĐ)
1	Lợi nhuận chưa phân phối để lại năm 2017 chuyển qua	34.140.010.810
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN (Theo BCTC năm 2018 đã được kiểm toán)	45.063.917.886
3	Tổng lợi nhuận chưa phân phối năm 2018 (3=1+2)	79.203.928.696
4	Cổ tức 2018: 5%	51.875.000.000
5	Thù lao của HĐQT, BKS năm 2018	0
6	Lợi nhuận để lại chuyển qua năm sau (6=3-4-5)	27.328.928.696

## II. KẾ HOẠCH SXKD VÀ ĐẦU TƯ NĂM 2019:

### 1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019:

- Năm 2019, Công ty sẽ hoàn thiện 05 dự án bất động sản: Dự án KĐT Kosy Lào Cai, Dự án KĐT Kosy Sông Công - Thái Nguyên, Dự án Gia Sàng- Thái Nguyên, Dự án khu đô thị Kosy Bắc Giang, Dự án Khu đô thị Cầu Gò.
- Ngoài các dự án trên, Công ty dự kiến sẽ triển khai một số dự án bất động sản tại một số tỉnh thành như sau: Hà Nội, Nghệ An, Lào Cai, Ninh Bình, Phú Thọ, Long An ...;
- Đối với công tác bán hàng, Công ty chú trọng đẩy mạnh hoạt động bán hàng đối với các sản phẩm trong những dự án đã đủ điều kiện về pháp lý để thu hút dòng tiền để tái đầu tư dự án, trả nợ gốc và lãi cho ngân hàng...
- Công ty đẩy mạnh việc tìm kiếm các đối tác trong nước và nước ngoài, có năng lực về tài chính, mong muốn hợp tác đầu tư với Công ty để thực hiện đầu tư các dự án bất động sản, dự án điện năng lượng mặt trời..trên cơ sở hợp tác các bên cùng có lợi.
- Đối với các tổ chức tín dụng, Công ty tiếp tục duy trì mối quan hệ tín dụng tốt đẹp và bền vững; chủ động trong kế hoạch trả nợ gốc và lãi vay theo cam kết với các ngân hàng. Trên cơ sở đó, tiếp tục ký các Hợp đồng tín dụng/hạn mức tín dụng mới với các tổ chức tín dụng để tạo nguồn vốn đầu tư vào các dự án của Công ty.
- Công ty sẽ hoàn tất việc chuyển sàn niêm yết cổ phiếu từ Upcom lên HOSE.

Ban Tổng Giám đốc xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 cụ thể như sau:

*Đơn vị tính: VNĐ*

TT	Các chỉ tiêu chung	Kế hoạch năm 2019
1	Tổng doanh thu	1.500.000.000.000
2	Lợi nhuận trước thuế TNDN	65.000.000.000
3	Cổ tức dự kiến	6%

**2. Công tác Tài chính- Kế toán:**

- Năm 2019, Công ty sẽ hoàn thành việc chuyển niêm yết chứng khoán lên sàn HOSE;
- Đảm bảo các báo cáo tài chính Quý, bán niên, năm đúng thời hạn;
- Đảm bảo hoàn thành các báo cáo thuế đúng thời hạn
- Phát triển các kênh huy động vốn thông qua thị trường chứng khoán (bao gồm cả hoạt động phát hành trái phiếu).
- Duy trì, mở rộng mối quan hệ với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước để đáp ứng nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty;
- Tích cực tìm kiếm các đối tác, nhà đầu tư có năng lực tài chính để hợp tác đầu tư vào các dự án do Công ty làm chủ đầu tư (nhằm tìm kiếm nguồn tài chính cho các dự án);
- Chú trọng hơn nữa công tác quản trị rủi ro tài chính; không để tình trạng tài chính công ty luôn được lành mạnh.
- Chú trọng và duy trì tốt công tác lập kế hoạch tài chính ngắn, trung và dài hạn để xác định nhu cầu vốn cho từng thời kỳ nhằm hoạch định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty để đảm bảo lợi ích cho các cổ đông, khách hàng...;
- Tăng cường công tác quản lý, giám sát đầu tư vào các Công ty con, Công ty liên kết, tập trung vốn đầu tư vào các Công ty hoạt động có hiệu quả.

**3. Công tác quản lý điều hành:**

- Xây dựng thương hiệu Kosy, văn hoá doanh nghiệp làm nền tảng cho việc xây dựng đội ngũ người lao động mang phong cách và văn hoá Kosy, xây dựng Kosy là ngôi nhà thứ hai, là mái nhà chung đối với người lao động.
- Xây dựng chiến lược nguồn nhân lực, hoạch định nguồn nhân lực phù hợp trong từng giai đoạn phát triển của Công ty, có chính sách, chế độ đãi ngộ thỏa đáng để thu hút nhân tài. Xác định con người là nguồn lực quan trọng nhất trong tất cả các nguồn lực để phát triển sản xuất kinh doanh, là nhân tố quyết định sự tồn tại và phát triển của doanh nghiệp.
- Xây dựng hoàn thiện hệ thống các quy chế quản trị để Hội đồng quản trị thực hiện kiểm soát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, kiểm tra việc đầu tư tài chính vào các công ty con thông qua hệ thống kiểm soát bằng các quy chế quản trị và hoạt động của hệ thống kiểm toán.

- Xây dựng, áp dụng, duy trì và cải tiến liên tục hệ thống quản trị chất lượng trong toàn công ty, hoàn thiện các quy trình cho phù hợp với thực tế tình hình sản xuất kinh doanh;
- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đảm bảo tuân thủ pháp luật; thực hiện đúng, đầy đủ chế độ báo cáo và công bố thông tin của Công ty niêm yết đối với UBCK Nhà nước và Sở GDCK Hà Nội theo quy định;
- Trên đây là Báo cáo kết quả SXKD năm 2018 và Kế hoạch SXKD năm 2019 của Công ty Cổ phần Kosy, Ban Tổng Giám đốc xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông thông qua.  
Trân trọng cảm ơn./.

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



*Tiến sĩ Nguyễn Việt Cường*

