

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 37/CBTT/KOSY

Hà Nội, ngày 14 tháng 4 năm 2021

CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Kính gửi:**
- Ủy ban chứng khoán nhà nước;
 - Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.
1. Công ty: **Công ty Cổ phần Kosy**
 2. 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.
 3. Điện thoại: 024 37833660 Fax: 024 37833661
 4. Mã CK: **KOS**
 5. Người thực hiện công bố thông tin:
 - Bà Hoàng Thị Yến
 - Chức vụ: Người được ủy quyền
 6. Loại công bố: định kỳ
 7. Nội dung của thông tin công bố:
Báo cáo thường niên năm 2020
 8. Tài liệu gửi kèm
Báo cáo thường niên (bản Scan)
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 14/4/2021 tại website: <http://kosy.vn>.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

Người được ủy quyền công bố thông tin



Hoàng Thị Yến





**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN**

2020

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

(Giấy CNĐKDN số 0103022871 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/03/2008,
Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102681319 thay đổi lần thứ 16 ngày 26/02/2021)

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

Địa chỉ: B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
Điện thoại: 02437833660 | **Fax:** 02437833661 | **Website:** www.Kosy.vn

NGƯỜI PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ và tên: Bà Hoàng Thị Yến

I - THÔNG TIN CHUNG

05

1. Thông tin khái quát
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
4. Các Công ty con, Công ty liên kết
5. Định hướng phát triển
6. Các rủi ro

II - TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2020

15

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm
2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch đặt ra
3. Tổ chức và nhân sự
4. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
5. Tình hình tài chính
6. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
7. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

III - BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

44

1. Đánh giá vị thế/so sánh với các doanh nghiệp cùng ngành
2. Đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020
3. Tình hình tài chính
4. Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái đến kết quả kinh doanh của Công ty
5. Ảnh hưởng của chênh lệch lãi vay đến kết quả kinh doanh của Công ty
6. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
7. Kế hoạch phát triển trong tương lai
8. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
9. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

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

50

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

V - QUẢN TRỊ CÔNG TY

51

1. Hội đồng quản trị
2. Ban kiểm soát

VI - BÁO CÁO TÀI CHÍNH

57

1. Ý kiến của kiểm toán
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:



CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY:

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Để vượt qua những khó khăn, chúng tôi luôn đổi mới và sáng tạo, không ngừng nỗ lực để kiện toàn bộ máy, thích nghi với sự thay đổi của môi trường kinh doanh và đạt được những thành công nhất định. Hiện tại, chúng tôi đang hoạt động trong các lĩnh vực: bất động sản, xây dựng, năng lượng - thủy điện ... Trong đó, bất động sản được xác định là lĩnh vực mũi nhọn.

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

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

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

Trân trọng./.

Chủ tịch HĐQT

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

I - THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát

• Tên tiếng Việt:	Công ty Cổ phần KOSY
• Tên tiếng Anh:	KOSY Joint Stock Company
• Tên giao dịch viết tắt:	KOSY., JSC
• Vốn điều lệ đăng ký:	1.650.313.350.000 đồng
• Vốn thực góp đến thời điểm hiện tại:	1.650.313.350.000 đồng
• Địa chỉ trụ sở chính:	B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
• Điện thoại:	02437833660
• Fax:	02437833661
• Website:	www.kosy.vn
• Mã cổ phiếu:	KOS
• Người đại diện theo pháp luật:	Nguyễn Việt Cường - Chủ tịch Hội đồng Quản trị
• Logo:	



• Ngày trở thành công ty đại chúng:	27/09/2017
• Giấy CNĐKDN số 0103022871 do Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/3/2008, Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102681319 thay đổi lần thứ 16 ngày 26/02/2021.	

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

TẦM NHÌN

Trở thành **“Nhà phát triển đô thị và năng lượng tái tạo”** là tầm nhìn dài hạn của Công ty Cổ phần Kosy.

SỨ MỆNH

Công ty mang đến cho cộng đồng năng lượng sạch, các sản phẩm nhà ở, khu đô thị hài hòa với thiên nhiên, phù hợp với sự phát triển của văn minh xã hội.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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

MỤC TIÊU

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

CHIẾN LƯỢC KINH DOANH

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

- Tập trung xây dựng, phát triển tại các địa bàn chính ở miền Bắc và miền Trung, Nam như: Lào Cai, Bắc Giang, Thái Nguyên, Hà Nam, Ninh Bình, Phú Thọ, Hà Nội, Nghệ An, Hà Tĩnh.... Tăng cường công tác thu thập thông tin, phân tích đánh giá tình hình thị trường, khách hàng để đưa ra các chính sách bán hàng phù hợp cho từng thời điểm đem lại hiệu quả kinh doanh cho Công ty;

- Thiết lập kênh phân phối tại địa bàn có dự án: Bán hàng trực tiếp, cộng tác viên (các phòng bán lẻ tại thành phố, các huyện, các sàn bất động sản trên địa bàn);

- Thực hiện đầu tư cho quảng bá thương hiệu, cam kết tiến độ, truyền thông online, SMS, Facebook, truyền thông trực tiếp tại thành phố, các huyện. Tổ chức sự kiện giới thiệu dự án, mở bản, trao sổ đỏ, tri ân khách hàng.

- Tìm kiếm hợp tác với các đối tác có thế mạnh về quy hoạch, công nghệ, kiến trúc, bán hàng, vốn để hỗ trợ nhau phát triển.

- Thực hiện nghiêm chỉnh quy định về quản lý, giám sát, tăng hiệu quả kinh doanh và an toàn trong sử dụng vốn của Công ty.

- Không ngừng học hỏi, không ngừng phê bình, không ngừng phát huy trí sáng tạo và cải tiến của mọi người.

- Xây dựng đội ngũ làm việc có đẳng cấp là cách duy nhất để Công ty gặt hái được nhiều thành công to lớn.

- Ngoài các bất động sản khu đô thị, Công ty từng bước mở rộng sang thủy điện, năng lượng tái tạo.



1.2. Quá trình hình thành, phát triển

Công ty Cổ phần Kosy (KOSY) thành lập ngày 10/3/2008, theo giấy chứng nhận kinh doanh số 0103022871 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Năm 2009

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

Năm 2011

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

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

Năm 2016

Công ty phát triển nhiều dự án Bất động sản tài các tỉnh/thành miền Bắc và miền Trung. Công ty được vinh danh là doanh nghiệp tiêu biểu của huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang. Mặc dù là doanh nghiệp mới tham gia đầu tư trên địa bàn huyện nhưng Công ty được các cấp ủy đảng, chính quyền và nhân dân huyện Yên Thế đánh giá rất cao trong việc nỗ lực triển khai thực hiện các bước của quy trình đấu thầu và được lựa chọn làm chủ đầu tư của dự án khu dân cư mới thị trấn Cầu Gỗ, huyện Yên Thế đồng thời tích cực tham gia các hoạt động tương trợ, giúp cho người nghèo cũng như nhiều hoạt động từ thiện khác của huyện Yên Thế.

Năm 2017

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

Năm 2018

Đánh dấu bước phát triển mạnh mẽ của Công ty

với hàng loạt sự kiện lớn diễn ra và là bước chuyển mình quan trọng trong chiến lược phát triển dài hạn của Công ty trong lĩnh vực thủy điện và năng lượng tái tạo. Tháng 7 năm 2018, Công ty phát hành thành công trái phiếu riêng lẻ, tăng vốn Điều lệ lên 1.037,5 tỷ đồng. Năm 2018 cũng là năm bắt đầu công cuộc Nam tiến của Công ty. Tháng 8 năm 2018, Công ty khai trương văn phòng đại diện tại TP. HCM, bắt đầu công cuộc Nam tiến, đặt chân vào thị trường bất động sản miền Nam sôi động vốn nhiều cơ hội song cũng cạnh tranh gay gắt.

Năm 2019

Được xem là năm bản lề của Công ty với sự kiện niêm yết thành công cổ phiếu của Công ty trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), một năm gặt hái được nhiều thành quả, Công ty tiếp tục được vinh danh tại Top 10 Thương hiệu bất động sản xuất sắc Việt Nam năm 2019.

Năm 2020

Một năm khiến cho nhiều doanh nghiệp phải điều chỉnh, nhưng cũng là năm được đánh giá là trong "nguy" có "cơ" dành cho những đơn vị có chiến lược phát triển dài hạn và bền vững. Những doanh nghiệp lớn, có tiềm lực kinh tế mạnh vẫn có thể tiếp tục triển khai các dự án mà không bị gián đoạn bởi đại dịch. Đại dịch Covid-19, mặc dù không dự báo được trước, nhưng do chiến lược và kế hoạch phát triển luôn lường trước những giai đoạn khó khăn nên các dự án bất động sản và năng lượng vẫn có nguồn tiền triển khai phù hợp, công tác bán hàng và thu tiền được thực hiện đều theo tiến độ. Đồng thời, Công ty không ngừng mở rộng, phát triển các dự án mới có quy mô lớn tại nhiều tỉnh, thành phố: Hà Nội, Lào Cai, Phú Thọ, Nghệ An, Hà Tĩnh, Long An, Bến Tre, Bạc Liêu... nhằm mở rộng quỹ đất của Tập đoàn, từ đó tăng quỹ sản phẩm bất động sản cung cấp ra thị trường, chuẩn bị cho chiến lược tập trung và dài hạn sắp tới.

Việc thành công phát hành hơn 61 triệu cổ phiếu trả cổ tức năm 2019 và chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty đã đánh dấu sự tăng trưởng, gia tăng tín nhiệm với các đối tác tài chính ngân hàng, khách hàng và nhà đầu tư của Công ty.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh:

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết; Mua bán vật liệu xây dựng; Đầu tư xây dựng dự án năng lượng tái tạo ...

- Địa bàn kinh doanh: Tỉnh Lào Cai, Tỉnh Bắc Giang, Tỉnh Thái Nguyên, Tỉnh Lai Châu là các địa bàn hoạt động kinh doanh chính chiếm trên 10% tổng doanh thu 02 năm gần nhất.

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

3.1. Mô hình quản trị bao gồm:

<p>ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG (ĐHĐCĐ)</p>	<p>Là cơ quan quyền lực cao nhất, ra các quyết định định hướng phát triển của Công ty, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các quyết định khác theo quy định pháp luật.</p>
<p>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HĐQT)</p>	<p>Do ĐHĐCĐ bầu, là cơ quan quản trị cao nhất, có đầy đủ quyền hạn để thay mặt ĐHĐCĐ quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu và lợi ích của Công ty, ngoại trừ các vấn đề thuộc quyền hạn của ĐHĐCĐ.</p>
<p>BAN KIỂM SOÁT (BKS)</p>	<p>Là cơ quan thay mặt cổ đông để giám sát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty. Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu ra và hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.</p>
<p>BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TGD)</p>	<p>Bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, tổ chức thực hiện nhiệm vụ kinh doanh của Công ty. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật và là người điều hành cao nhất mọi hoạt động kinh doanh.</p>
<p>BỘ MÁY HOẠT ĐỘNG</p>	<p>Bao gồm các phòng ban trực thuộc quản lý của các Phó Tổng Giám đốc và các phòng ban có nhiệm vụ thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày, hoạt động huy động và quản lý vốn, phát triển thương hiệu, các hoạt động nhân sự và quản trị rủi ro, tham mưu, đề xuất Ban Tổng Giám đốc các định hướng phát triển, hoạt động của Công ty.</p>

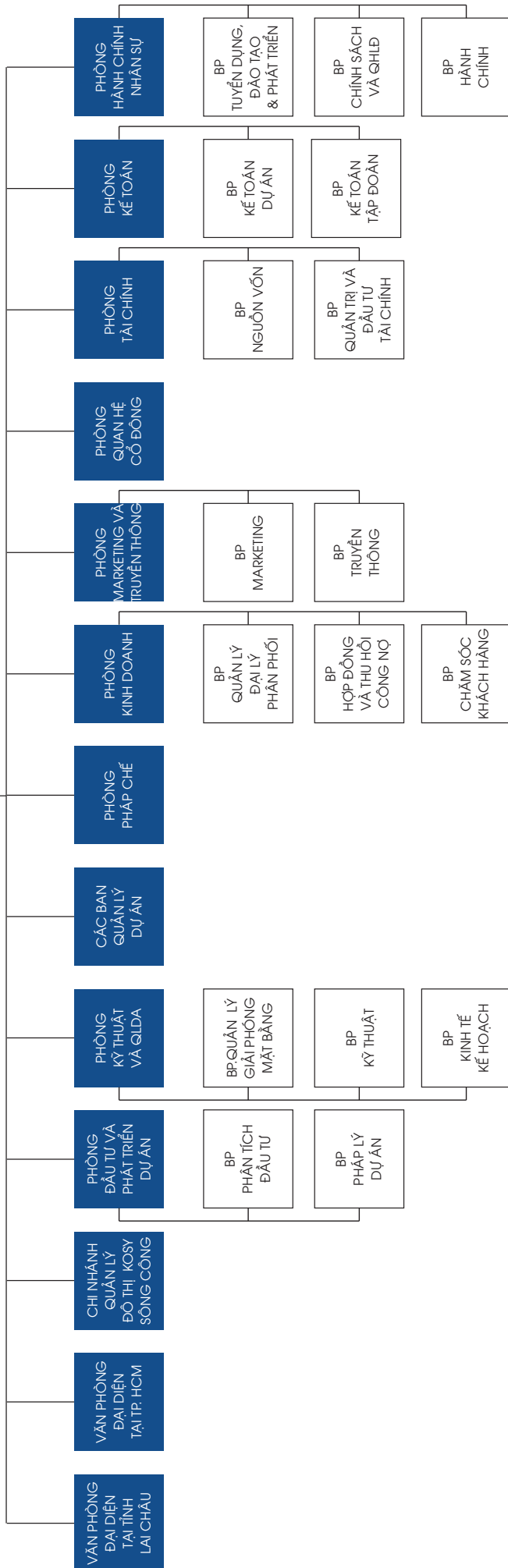
3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý:

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Ban kiểm soát

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
Trợ lý Tổng Giám đốc



4. Các Công ty con, Công ty liên kết: (Không có)

5. Định hướng phát triển

5.1. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

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

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

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

5.2. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Theo chiến lược dài hạn, trong vòng 5 năm tới, Công ty sẽ vẫn duy trì những dự án bất động sản thuộc phân khúc trung bình khá song song với việc triển khai những dự án quy mô lớn hơn, thuộc phân khúc cao cấp, để thực hiện được mục tiêu trên Công ty tập trung vào các mục tiêu sau:

Về quản trị

Xây dựng Công ty hoạt động hiệu quả hơn trên cơ sở thực hiện cơ cấu, sử dụng hợp lý các nguồn lực tài chính, công nghệ, nhân sự; nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, tăng cường sự liên kết về tài chính, công nghệ và thị trường;

Về dịch vụ

Quản lý chặt chẽ các chi phí, đảm bảo việc sử dụng nguồn vốn có hiệu quả; nâng cao năng lực tài chính, bảo đảm phát triển ổn định, vững chắc;

Về thị trường

Đẩy mạnh các hoạt động về tiếp thị nhằm quảng bá thương hiệu và sản phẩm dịch vụ của Công ty nhằm thu hút và gia tăng lượng khách hàng;

Về đầu tư

Sử dụng nguồn vốn với mục đích tối ưu hóa lợi nhuận, gia tăng giá trị vốn hóa đầu tư ban đầu nhưng vẫn bảo toàn nguồn vốn của Cổ đông

5.1. Các mục tiêu phát triển bền vững và chương trình chính sách liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty:

Tiếp tục gấp rút hoàn thiện các dự án đang thực hiện của Công ty đồng thời tập trung đẩy mạnh việc phát triển các dự án mới.

Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, minh bạch, năng động và thân thiện để nhân viên phát huy tài năng và sáng tạo, thực hiện tốt các cam kết với người lao động.

Xây dựng và duy trì mối quan hệ bền vững với đối tác (cổ đông, cơ quan quản lý nhà nước, đơn vị truyền thông...) Hợp tác hiệu quả với các đối tác để phát triển bền vững đóng góp xây dựng cho cộng đồng.

Không ngừng tăng cường trách nhiệm xã hội, tích cực tham gia các chương trình từ thiện, các công tác xã hội. Huy động mọi sức mạnh đội ngũ cán bộ nhân viên vào các phong trào xã hội, nâng cao uy tín của Công ty với cộng đồng.

6. Các rủi ro

> RỦI RO VỀ KINH TẾ

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

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

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

> RỦI RO PHÁP LÝ

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, mọi hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi hệ thống văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Bộ luật, Luật, Nghị định, Thông tư và các văn bản dưới luật khác. Hiện tại, Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này còn chưa thống nhất, thậm chí còn có xung đột và đang trong quá trình hoàn thiện, do đó bất kỳ sự thay đổi về mặt chính sách nào xảy ra sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.



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

> RỦI RO VỀ LẠM PHÁT

Đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, trong đó có Kosy lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng trực tiếp và làm gia tăng các chi phí đầu vào, bao gồm: chi phí nguyên vật liệu, chi phí xây dựng, chi phí nhân công và các chi phí khác trong khi tốc độ tăng trưởng của Doanh thu không theo kịp tốc độ tăng của chi phí thì lợi nhuận của Công ty sẽ bị ảnh hưởng theo. Để giảm thiểu rủi ro lạm phát đối với hoạt động của Công ty, Ban lãnh đạo Công ty thường xuyên cập nhật, tìm kiếm các nguồn cung ổn định, chủ động dự báo sớm thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu, tăng cường công tác kiểm soát định mức chi phí và quản lý biến động giá cả đầu vào, đồng thời điều chỉnh giá bán sản phẩm phù hợp với tình hình thị trường.

➤ RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

a) Rủi ro biến động giá cả nguyên liệu đầu vào

- Đối với hoạt động đầu tư xây dựng bất động sản

Chi phí đầu tư có thể bị ảnh hưởng đáng kể bởi biến động giá của một số nguyên vật liệu đầu vào, nguyên nhân do mất cân bằng cung cầu trong và ngoài nước, thuế xuất/nhập khẩu, thuế trong nước, và các nhân tố khác nằm ngoài kiểm soát của Công ty.

Việc nhà cung cấp/đối tác của Công ty không thể đáp ứng nhu cầu về nguyên liệu thô, trang thiết bị và các dịch vụ bảo dưỡng sẽ khiến chi phí hoạt động của công ty tăng, gây ảnh hưởng bất lợi đối với lợi nhuận biên của dự án, từ đó ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Đối với hoạt động thương mại

Các nguyên vật liệu Công ty sử dụng chủ yếu là: thép ống các loại, thép xây dựng, vật liệu xây dựng.... Nguồn cung cấp nguyên vật liệu nói trên là từ các nhà cung cấp có uy tín trên thị trường, chất lượng và nguồn cung ứng tương đối ổn định. Thị trường cung cấp nguyên vật liệu phong phú, đa dạng. Bên cạnh đó, Công ty luôn tập trung tìm hiểu, phân tích và chủ động tìm kiếm thêm các nhà cung cấp nhằm đảm bảo nguồn cung cấp luôn ổn định về cả giá cả và chất lượng, hạn chế rủi ro biến động giá cả nguyên vật liệu.

b) Rủi ro đền bù giải phóng mặt bằng

Công tác đền bù giải phóng mặt bằng để có quỹ đất sạch là tiền đề cơ bản cho mọi dự án bất động sản. Với thực trạng ở Việt Nam hiện nay, tâm lý người dân vẫn còn nhiều e ngại với những phương án, chính sách đền bù của các công ty xây dựng, kinh doanh bất động sản. Trên thực tế, nhiều đơn vị thi công bị chậm tiến độ, thậm chí xin hủy dự án do công tác đền bù giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn: người dân không hợp tác, giá tiền bồi thường tăng cao vượt ngoài dự toán... Mặc dù pháp luật có những biện pháp cưỡng chế di dời người dân, tuy nhiên doanh nghiệp vẫn gặp rất nhiều khó khăn trong công tác này.

c) Rủi ro từ diễn biến bất lợi của thị trường bất động sản ở Việt Nam

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

d) Rủi ro cạnh tranh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Trong hoạt động kinh doanh của mình, Công ty phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ cùng ngành. Các doanh nghiệp này có thể có những lợi thế cạnh tranh hơn so với Công ty xét trên các khía cạnh như quy mô, năng lực tài chính, uy tín và thương hiệu như: APEC Group, Công ty Cổ phần Danko, Công ty Cổ phần Tập đoàn Bách Việt...



Sự cạnh tranh gay gắt giữa các công ty phát triển bất động sản về nguồn tài trợ, nguyên liệu thô, nguồn lao động và đội ngũ quản lý có kỹ năng có thể làm gia tăng chi phí và giảm giá bất động sản, qua đó có ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, triển vọng, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Công ty.

e) Rủi ro về khả năng huy động vốn

Đa số doanh nghiệp bất động sản Việt Nam vừa và nhỏ hiện nay phát triển chủ yếu dựa trên vốn vay ngân hàng và huy động từ khách hàng (một bộ phận nhỏ huy động thêm từ thị trường chứng khoán). Trong khi đó, Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách hạn chế dòng vốn vay cho thị trường bất động sản, tốc độ tăng trưởng tín dụng giảm khiến các doanh nghiệp gặp khó khăn nhất định. Không phải đến bây giờ Ngân hàng Nhà nước mới siết chặt nguồn tín dụng bất động sản mà từ đầu năm 2020, tỷ lệ vốn ngắn hạn dùng cho vay trung và dài hạn đã bị giảm từ 45% xuống 40%. Với việc thắt chặt cho vay của bất động sản, để hạn chế rủi ro, Công ty luôn cập nhật thay đổi trong các chính sách tín dụng, đồng thời chủ động triển khai các dự án của mình bằng nguồn vốn tự có trước khi dùng nguồn huy động.

f) Rủi ro về tiến độ thực hiện dự án

Rủi ro về tiến độ thực hiện dự án hợp trong từng thời kỳ, ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án có thể kể đến như: Các thủ tục pháp lý; Tiến độ giải phóng mặt bằng; Rủi ro về các chính sách tín dụng đối với bất động sản.

Trường hợp tiến độ thực hiện dự án bị chậm trễ sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kế hoạch doanh thu lợi nhuận và dòng tiền hoạt động của doanh nghiệp. Do vậy, để hạn chế rủi ro này, Công ty thành lập các Ban quản lý riêng cho từng dự án. Các ban có chuyên môn hóa sâu, có bộ máy đủ năng lực, trình độ, kinh nghiệm, luôn chú trọng, sâu sát tiến độ thực hiện để kiểm soát trước những yếu tố rủi ro và đưa ra các biện pháp khắc phục kịp thời.



g) Rủi ro đối với các dự án mục tiêu

Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh diễn ra thường xuyên và liên tục, các doanh nghiệp bất động sản luôn phải tìm kiếm các dự án tiềm năng mới phù hợp với năng lực của Công ty và mang tính chất gối đầu nhau.

Mục tiêu của Công ty hướng đến các dự án bất động sản ở tỉnh có vị trí chiến lược, giao thông hạ tầng tốt, năm 2020 Công ty dự kiến triển khai các dự án có quy mô lớn ở: Hà Nam, Ninh Bình, Thái Nguyên, ... Công ty sẽ chính thức bước chân vào thị trường Hà Nội với dự án Công ty Đông Anh tại phía Bắc Cầu Nhật Tân, Hà Nội và dự án năng lượng mặt trời tại Bình Thuận, dự án điện gió tại Bạc Liêu. Đây đều là những dự án rất tiềm năng sẽ là mục tiêu của Công ty trong trung và dài hạn. Tuy nhiên, quá trình chờ đợi các cấp có thẩm quyền tiến hành phê duyệt thực hiện dự án có thể xảy ra rủi ro cho Công ty không được trở thành chủ đầu tư của dự án đó. Ngoài ra, công tác giải phóng mặt bằng, đền bù đất đai và các thủ tục hành chính kéo dài cũng ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện của các dự án.

h) Rủi ro biến động giá chứng khoán

Việc đăng ký niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh giúp Công ty Cổ phần Kosy nâng cao hình ảnh thương hiệu, tạo điều kiện thuận lợi trong việc mở rộng hợp tác với các đối tác chiến lược. Nhờ vào việc niêm yết, Công ty sẽ có điều kiện tăng cường minh bạch thông tin hoạt động kinh doanh, cải thiện quy trình quản trị, qua đó gia tăng lợi nhuận cũng như giá trị của cổ phiếu của Công ty Cổ phần Kosy trên thị trường. Tuy nhiên, rủi ro biến động giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán là điều không tránh khỏi. Giá chứng khoán trên thị trường được quyết định bởi nhiều yếu tố, trong đó tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của tổ chức niêm yết chỉ là một trong các yếu tố tác động. Giá chứng khoán biến động có thể do: cung - cầu cổ phiếu, tình hình kinh tế - xã hội, sự thay đổi quy định pháp luật về chứng khoán, yếu tố tâm lý của nhà đầu tư... Sự biến động giá cổ phiếu có thể gây ảnh hưởng đến thương hiệu, giá trị, tâm lý của các khách hàng của Công ty.



Để hạn chế rủi ro biến động cổ phiếu, Công ty không ngừng nâng cao công tác quản trị doanh nghiệp, thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin đầy đủ kịp thời, cung cấp thông tin trung thực của Công ty tới các nhà đầu tư.

i) Rủi ro khác

Các rủi ro bất khả kháng như thiên tai, chiến tranh, dịch bệnh trong khu vực và trên thế giới đều có thể gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty. Đặc biệt, với việc dịch SARS-CoV-2 bùng phát ở thành phố Vũ Hán và bắt đầu lây lan nhanh chóng sau đó, trở thành một đại dịch toàn cầu đã gây ra những ảnh hưởng nặng nề về kinh tế xã hội cũng như tính mạng con người. Kinh tế toàn cầu đình trệ, các Doanh nghiệp đóng cửa, tái cơ cấu, hoạt động cầm chừng, phá sản hay giải thể ... không còn xa lạ trong khoảng thời gian này.

Ngoài ra, các bất ổn về kinh tế, xã hội cũng có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

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

➤ RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG, THIÊN TAI, DỊCH BỆNH

Năm 2020, tình hình dịch bệnh COVID -19 kéo dài, diễn biến phức tạp, ảnh hưởng lớn đến hoạt động của toàn xã hội nói chung và Công ty nói riêng. Công ty luôn tuân thủ kiểm soát chặt chẽ các quy định của nhà nước liên quan đến phòng chống dịch. Kiểm soát chặt chẽ, hạn chế tập trung, hội họp đông người. Thực hiện các biện pháp đảm bảo không gian làm việc an toàn cho người lao động.

➤ CÁC HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ RỦI RO

Để đối phó với những bất ổn về tình hình kinh tế - xã hội nói chung, Hội đồng quản trị Công ty đã chỉ đạo Ban điều hành, Phòng/Ban liên quan chủ động linh hoạt, chủ động trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh. Để kịp thời ứng phó với các rủi ro tác động khách quan trên, Ban lãnh đạo Công ty luôn theo sát và cập nhật liên tục diễn biến và tình hình kinh tế vĩ mô nhằm kịp thời nhận diện cơ hội lẫn thách thức để xây dựng chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp, giảm thiểu tác động các rủi ro thị trường.

II - TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2020

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm

Trong bối cảnh bùng phát đại dịch COVID -19 toàn cầu, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng chịu tác động mạnh mẽ, Ban lãnh đạo luôn theo sát những diễn biến của thị trường và triển khai nhiều giải pháp điều hành linh hoạt nhằm ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh và hoàn thành các chỉ tiêu đề ra. Trong năm 2020, Công ty đã làm được nhiều việc để chuẩn bị cho sự phát triển trong tương lai. Hoạch định chiến lược dài hạn trong giai đoạn phát triển ngắn hạn, đánh giá khách quan, thẳng thắn và chi tiết các chỉ tiêu chiến lược đạt hay chưa đạt từ đó nhanh chóng điều chỉnh linh hoạt cho giai đoạn tiếp theo... là những gì mà Công ty đã áp dụng trong chiến lược phát triển bền vững 2020-2025, sau đây là chi tiết kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2020.

STT	Các chỉ tiêu	Số tiền (Đồng)
1	Tổng doanh thu	1.354.541.062.676
1.1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.308.626.066.969
1.2	Doanh thu hoạt động tài chính	43.448.129.350
1.3	Thu nhập khác	2.466.866.357
2	Tổng chi phí	1.320.805.120.808
2.1	Giá vốn hàng bán	1.230.359.542.489
2.2	Chi phí tài chính	28.346.627.661
2.3	Chi phí bán hàng	14.905.808.589
2.4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.058.634.652
2.5	Chi phí khác	22.134.507.417
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	33.735.941.868
4	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	21.911.531.731
5	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	211,20

Đơn vị: Đồng

Dưới sự ảnh hưởng nghiêm trọng của Covid-19, các chiến lược kinh doanh cũ đã không còn phù hợp. Trước tình hình đó, trong năm 2020, Công ty đã làm được nhiều việc để chuẩn bị cho sự phát triển trong tương lai. Hoạch định chiến lược dài hạn trong giai đoạn phát triển ngắn hạn, đánh giá khách quan, thẳng thắn và chi tiết các chỉ tiêu chiến lược đạt hay chưa đạt từ đó nhanh chóng điều chỉnh linh hoạt cho giai đoạn tiếp theo... Đây là những việc mà Công ty đã áp dụng trong chiến lược phát triển bền vững giai đoạn 2020-2025. Trước những cố gắng của Ban lãnh đạo nói riêng, toàn thể cán bộ nhân viên nói chung, doanh thu và lợi nhuận của Công ty vẫn giữ được sự tăng trưởng so với năm 2019, đồng thời nhờ việc áp dụng các quy trình tiên tiến, sát sao tinh lọc cơ cấu bộ máy quản lý đã giúp KOS giảm được 18,74% chi phí quản lý doanh nghiệp so với năm 2019 mà vẫn đảm bảo số lượng và chất lượng sản phẩm đưa ra thị trường đồng thời giữa vững và không ngừng mở rộng thị phần trong thị trường bất động sản.

Hơn nữa, việc hàng loạt doanh nghiệp phải cắt giảm nguồn nhân lực, vật lực để vượt qua giai đoạn khó khăn do dịch bệnh cũng gây ảnh hưởng không nhỏ tới nguồn cung đầu vào cho hoạt động kinh doanh thương mại của Công ty về giá cả cũng như số lượng và chất lượng nguồn cung.

2. Tình hình thực hiện so với kế hoạch đặt ra

Đứng trước những khó khăn do tình hình kinh tế- xã hội có nhiều biến động toàn thể cán bộ nhân viên và Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Kosy đã nỗ lực thực hiện đồng bộ các chiến lược và hành động quyết liệt nhằm giữ ổn định doanh thu nhằm hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch do ĐHCĐ giao phó.

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2020	Thực hiện năm 2020	Tỷ lệ % đạt được
1	Tổng doanh thu	1.200.000.000.000	1.354.541.062.676	112,88%
2	Lợi nhuận sau thuế	30.000.000.000	21.911.531.731	73,04%
3	Cổ tức dự kiến	5%	0%	-

Đơn vị: Đồng

Tổng doanh thu công ty đạt 1.354,54 tỷ đồng, vượt 12,88% so với kế hoạch đề ra, trong đó Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2020 đạt 1.308,63 tỷ đồng, Doanh thu hoạt động tài chính đạt 43,45 tỷ và thu nhập khác 2,47 tỷ.

Dịch Covid-19 đã gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nói riêng và toàn bộ nền kinh tế nói chung. Để giữ vững mức tăng trưởng và đảm bảo kế hoạch Doanh thu đề ra, Ban lãnh đạo Công ty đã đưa ra nhiều biện pháp, chương trình kích cầu sản phẩm (như giảm giá thành phẩm cùng các chương trình khuyến mãi hấp dẫn đi kèm, ...) đồng thời tích cực xử lý nhưng tồn đọng trong năm đã dẫn tới Lợi nhuận sau thuế năm 2021 đạt 21,91 tỷ đồng, tương đương tỷ lệ hoàn thành 73,04% so với kế hoạch đề ra.

Hiện nay, công ty đang trong giai đoạn đẩy mạnh triển khai các dự án mới và gấp rút thực hiện các dự án đang triển khai, vì vậy, trong năm 2020, công ty không thực hiện chia cổ tức, phần lợi nhuận giữ lại sẽ được dùng để tái đầu tư.

KẾT QUẢ SXKD SO SÁNH VỚI CÁC NĂM LIỀN KỀ

STT	Các chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	% tăng/giảm so với năm 2019
1	Tổng doanh thu	1.063.233.649.840	1.354.541.062.676	27,40%
1.1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.062.827.684.875	1.308.626.066.969	23,13%
1.2	Doanh thu hoạt động tài chính	385.511.839	43.448.129.350	11.170,25%
1.3	Thu nhập khác	20.453.126	2.466.866.357	11.961,07%
2	Tổng chi phí	1.037.354.384.085	1.320.805.120.808	27,32%
2.1	Giá vốn hàng bán	981.802.085.706	1.230.359.542.489	25,32%
2.2	Chi phí tài chính	12.524.784.525	28.346.627.661	126,32%
2.3	Chi phí bán hàng	10.942.274.822	14.905.808.589	36,22%
2.4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	30.839.232.073	25.058.634.652	-18,74%
2.5	Chi phí khác	1.246.006.959	22.134.507.417	1.676,44%
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	25.879.265.755	33.735.941.868	30,36%
4	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.062.724.609	21.911.531.731	9,22%
5	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	193,38	211,20	9,22%

Đơn vị: Đồng

So với năm 2019, nhìn chung, các chỉ tiêu chính năm 2020 đều có sự tăng trưởng rõ rệt.

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2020 tăng 254,80 tỷ so với năm 2019, tương ứng tỷ lệ tăng 23,13%. Ngoài ra, việc chuyển nhượng các khoản đầu tư năm 2020 cũng đem lại 40,18 tỷ đồng trong tổng số 43,45 tỷ đồng doanh thu hoạt động tài chính. Việc gia tăng của các chỉ tiêu trong cơ cấu Tổng doanh thu đã dẫn đến Tổng doanh thu năm 2020 của KOS đạt 1.354,54 tỷ, tăng 291,31 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng 24,40%.

Nhờ sự áp dụng các quy trình tiên tiến, sát sao tinh lọc cơ cấu bộ máy quản lý đã giúp KOS giảm được 18,74% chi phí quản lý doanh nghiệp so với năm 2019. Tương ứng với mức tăng của Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, giá vốn hàng bán năm 2020 tăng 248,56 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 25,32% so với năm 2019. Việc giảm thiểu của chi phí quản lý doanh nghiệp không bù đắp được mức tăng nhanh của các chi phí khác trong cơ cấu chi phí dẫn đến Tổng chi phí năm 2020 tăng 27,32% so với năm 2019.

Lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2020 đạt 33,74 tỷ, tăng 7,8 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ tăng 30,36% so với cùng kỳ năm trước. Việc gia tăng của Lợi nhuận năm 2020 dẫn đến chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu tăng 9,22% so với năm 2019.

3. Tổ chức và nhân sự

3.1. Danh sách ban điều hành

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH CÔNG TY

STT	Họ và tên	Chức vụ
I	Hội đồng quản trị	
1	Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT
4	Đỗ Quốc Việt	Thành viên HĐQT
5	Trần Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT bổ nhiệm từ 25/06/2020
6	Nguyễn Công Khánh	Thành viên HĐQT bổ nhiệm từ 25/06/2020
7	Tạ Ngọc Sơn	Thành viên HĐQT bổ nhiệm từ 25/06/2020
8	Nguyễn Đức Trang	Thành viên HĐQT miễn nhiệm từ 25/06/2020
II	Ban Tổng Giám đốc	
1	Nguyễn Việt Cường	Tổng Giám đốc miễn nhiệm từ 01/08/2020
2	Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
4	Nguyễn Đức Doanh	Phó Tổng Giám đốc
5	Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc
6	Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc
7	Phùng Thị Hải Vân	Phó Tổng Giám đốc bổ nhiệm từ ngày 01/07/2020
8	Nguyễn Thiện Phú	Phó Tổng Giám đốc bổ nhiệm từ ngày 29/10/2020
III	Ban Kiểm soát	
1	Nguyễn Quốc Hưng	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Hoàng Thị Yến	Kiểm soát viên
3	Vũ Trọng Hà	Kiểm soát viên miễn nhiệm từ 25/06/2020
4	Trần Thị Thu Hà	Kiểm soát viên bổ nhiệm từ 25/06/2020
IV	Kế toán trưởng	
1	Phạm Thị Thắng	Kế toán trưởng

DANH SÁCH HĐQT



Chủ tịch Hội đồng quản trị:
Ông Nguyễn Việt Cường

- + Họ và tên: NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
- + Giới tính: Nam
- + Ngày sinh: 23/8/1976
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Kinh tế
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- + Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện
 - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu
- + 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 - T10/2018	Công ty Cổ phần Kosy	Chủ tịch HĐQT
T11/2018 - T7/2020	Công ty Cổ phần Kosy	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
T7/2020 - nay	Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu	Chủ tịch HĐQT
T8/2020 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Chủ tịch HĐQT

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết đến 31/12/2020: 41.242.100 cổ phiếu lưu hành chiếm 39,75 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.



Phó chủ tịch Hội đồng quản trị:
Bà Nguyễn Thị Hằng

- + Họ và tên: NGUYỄN THỊ HẰNG
- + Giới tính: Nữ
- + Ngày sinh: 06/12/1983
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
- + Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng Đông Tây
- + Quá trình công tác

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2007 – 2010	Viện Khoa Học phát triển nông nghiệp và Phát triển nông thôn	Nhân viên kế toán
2011 – 2013	Công ty TNHH kế toán Đức Hà	Nhân viên tư vấn kế toán
2014 – 3/2018	Công ty Cổ phần Kosy	Nhân viên Kế toán
28/4/2018 - 12/2018	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên HĐQT
12/2018 – nay	Công ty Cổ phần Kosy	Phó Chủ tịch HĐQT
01/2019- nay	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng Đông Tây	Tổng Giám đốc

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết đến 31/12/2020: 9.850.000 cổ phiếu lưu hành chiếm 9,49% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.



Thành viên Hội đồng quản trị:

Ông Tạ Ngọc Sơn

- + Họ và tên: TẠ NGỌC SƠN
- + Giới tính: Nam
- + Ngày sinh: 22/09/1971
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị
- + Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Giám đốc tại Công ty TNHH Niềm tin Công Lý
- + Quá trình công tác

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2000 - 2003	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sao Việt	Nhân viên
2003 - 2005	Công ty Cổ phần Tư vấn DIC	Nhân viên
2005 - 3/2008	Công ty tư vấn Hưng Đạo	Nhân viên
3/2008 - nay	Công ty TNHH Niềm tin Công Lý	Giám đốc
6/2020 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên HĐQT

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết đến 31/12/2020: 20.000 cổ phiếu lưu hành chiếm 0,02% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.



Thành viên Hội đồng quản trị:
Bà Trần Thị Kim Oanh

- + Họ và tên: Trần Thị Kim Oanh
- + Giới tính: Nữ
- + Ngày sinh: 30/06/1974
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Đại học
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị
- + Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Hiệu trưởng tại Trường trung cấp Y dược Hà Nam
- + Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
1994 - 1999	Văn phòng tư vấn TE	Nhân viên
2003 - 2006	Hội khuyến học Việt Nam	Nhân viên
2006 - nay	Trường trung cấp Y dược Hà Nam	Hiệu trưởng
6/2020 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên HĐQT

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết đến 31/12/2020: 0 cổ phiếu lưu hành chiếm 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.



Thành viên Hội đồng quản trị:
Ông Nguyễn Công Khánh

- + Họ và tên: Nguyễn Công Khánh
- + Giới tính: Nam
- + Ngày sinh: 31/7/1976
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Đại học
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị
- + Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó Giám đốc Công ty TNHH Luật Hồng Việt
- + Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2003 - 2006	Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Thành Thuận	Trưởng phòng Kinh doanh
2011 - nay	Công ty TNHH Luật Hồng Việt	Phó Giám đốc
6/2020 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên HĐQT

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết đến 31/12/2020: 0 cổ phiếu lưu hành chiếm 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.



Thành viên Hội đồng quản trị:
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo

- + Họ và tên: NGUYỄN THỊ PHƯƠNG THẢO
- + Giới tính: Nữ
- + Ngày sinh: 21/10/1978
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Đại học
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc
- + Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- + Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
1999 - 2002	Trường Lầu Thí Ngài, Bắc Hà, Lào Cai	Giáo viên
2003 - 2006	Trường Nàn Xán, Ximacai, Lào Cai	Giáo viên
2007 - 2014	Trường trung học cơ sở Xuân Tăng, Lào Cai	Giáo viên
2015 - 2016	Công ty Cổ phần Kosy	Nhân viên
2017 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết đến 31/12/2020: 4.500.000 cổ phiếu lưu hành chiếm 4,34% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.



Thành viên Hội đồng quản trị:
Ông Đỗ Quốc Việt

- + Họ và tên: ĐỖ QUỐC VIỆT
- + Giới tính: Nam
- + Ngày sinh: 02/09/1974
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng giám đốc
- + Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- + Quá trình công tác

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
11/1996-1999	Tổng Công ty Vinaconex	Chuyên viên phòng đấu thầu
1999 - 2000	Công ty Obayashi Việt Nam	Phó chỉ huy trưởng công trường
2000 - 2002	Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Tràng Tiền	Trưởng phòng xây dựng cơ bản
2002 - 2003	Tổng Công ty Vinaconex	Chủ nhiệm dự án
2003 - 2004	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	Chuyên viên P. Quản lý xây lắp
2004 - 9/2017	Công ty xây dựng và tư vấn ứng dụng công nghệ mới (Công ty con của Tổng công ty đầu tư và phát triển nhà Hà Nội)	Phó Giám đốc
9/2017 - 10/2018	Công ty Cổ phần Tập đoàn TMS	Phó Tổng Giám đốc
11/2018 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết đến 31/12/2020: 0 cổ phiếu lưu hành chiếm 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

DANH SÁCH BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Tổng Giám đốc:
Ông Nguyễn Việt Cường

Như đã nêu tại mục - Chủ tịch Hội đồng quản trị: Ông Nguyễn Việt Cường



Phó Tổng Giám đốc Thường trực:
Ông Nguyễn Đức Diệp

- + Họ và tên: NGUYỄN ĐỨC DIỆP
- + Giới tính: Nam
- + Ngày sinh: 05/6/1970
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Kinh tế
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc
- + Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- + 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
07/2007 - 12/2008	Công ty Thương mại và Đầu tư Hà Nội	Trưởng phòng Kinh doanh
01/2009 - 06/2009	Công ty CP DV Môi trường Thăng Long	Phó Giám đốc
07/2009 - 05/2011	Công ty CP Tập đoàn Mai Linh Đông Bắc Bộ	Phó Tổng Giám đốc
05/2011 - 04/2017	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
28/04/2017 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Phó Tổng Giám đốc

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết đến 31/12/2020: 110.000 cổ phiếu lưu hành, chiếm 0.11% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.



Phó Tổng Giám đốc:

Bà Nguyễn Thị Phương Thảo

Như đã nêu ở mục - Thành viên Hội đồng quản trị



Phó Tổng Giám đốc:

Ông Đỗ Quốc Việt

Như đã nêu ở mục - Thành viên Hội đồng quản trị



Phó Tổng Giám đốc:

Ông Nguyễn Tiến Hoàn

+ Họ và tên: Nguyễn Tiến Hoàn
 + Giới tính: Nam
 + Ngày sinh: 14/10/1978
 + Quốc tịch: Việt Nam
 + Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

+ Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc
 + Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
 + Quá trình công tác

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2002 - 2006	Công ty Thương mại và Phát triển nguồn Nhân lực Việt Nam (Vinamex) - Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam Vinaconex	Giám sát Trưởng công trường xây dựng của Công ty P&N Malaysia Phụ trách công tác tuyển nguồn lao động
2006 - 02/2014	Công ty TNHH dịch vụ đô thị Hancic (Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hà Nội) - Tổng Công ty PTĐT nhà Hà Nội	Phó Giám đốc, kiêm Trưởng phòng Kế hoạch - Kinh doanh
02/2014 - 01/2016	Công ty Cổ phần Hải Nam Giang	Ủy viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc phụ trách kế hoạch, kinh doanh bất động sản
2/2016 - 7/2018	Ủy ban Dân Tộc Chính phủ	Thư ký, giúp việc cho Thứ trưởng, Phó Chủ nhiệm
7/2018 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Phó Tổng Giám đốc Phụ trách khu vực phía Nam

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết đến 31/12/2020: 0 cổ phiếu lưu hành chiếm 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.



Phó Tổng Giám đốc:
Ông Nguyễn Đức Doanh

- + Họ và tên: Nguyễn Đức Doanh
- + Giới tính: Nam
- + Ngày sinh: 28/6/1973
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc
- + Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- + Quá trình công tác

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
03/1998 - 9/1998	Nhà máy xi măng Bút Sơn	Kỹ thuật thi công
9/1998 - 6/2001	Nhà máy thủy điện Yaly	Kỹ thuật thi công
6/2001 - 12/2002	Nhà máy gỗ ván ép MDF An Khê	Chỉ huy trưởng công trường
02/2003 - 6/2003	Nhà máy thủy điện Na Dương	Kỹ thuật giám sát thi công
6/2003 - 01/2004	Nhà máy thủy điện Cần Đơn	Chỉ huy trưởng
01/2004 - 12/2006	Nhà máy thủy điện Sesan 3A	Phó TGD, chỉ huy trưởng
12/2006 - 8/2007	Nhà máy thủy điện Tuyên Quang	Phó TGD, chỉ huy trưởng
8/2007 - 9/2009	Nhà máy xi măng Hạ Long	Phó TGD, chỉ huy trưởng

9/2009 - 12/2011	Nhà máy thủy điện Xê Ka Man 3	Phó TGD, chỉ huy trưởng
12/2011 - 12/2013	Nhà máy thủy điện Nậm Chiến	Phó TGD, chỉ huy trưởng
12/2013 - 9/2014	Nhà máy thủy điện Đăkdrinh	Phó TGD, chỉ huy trưởng
9/2014 - 2019	Công ty cổ phần cơ khí lắp máy Sông Đà	Phó TGD, chỉ huy trưởng
7/2019 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Phó tổng Giám đốc

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết hiện nay: 0 cổ phiếu lưu hành chiếm 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.



Phó Tổng Giám đốc:
Ông Nguyễn Thiện Phú

- + Họ và tên: Nguyễn Thiện Phú
- + Giới tính: Nam
- + Ngày sinh: 17/10/1974
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kế toán
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc
- + Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- + Quá trình công tác

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
1996 - 1998	Công ty Thực phẩm và Dịch vụ Tổng hợp	Nhân viên kế toán
1998 - 2003	CTCP Dược và Vật tư thú y	Chuyên viên tài chính dự án, phụ trách xuất nhập khẩu
2003 - 2005	Công ty Cổ phần Hà Linh	Giám đốc điều hành
2006 - 2009	Cổ ty Cổ phần Dược và Vật tư thú y	Kế toán trưởng, phụ trách tài chính
2009 - 2010	Công ty Trách nhiệm Hữu Hạn Niềm Tin	Giám đốc Tài chính
2009 - 2012	Công ty Cổ phần TAP Việt Nam	Phó Giám đốc
4/2013 - 12/2014	Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	Kế toán trưởng
7/2014 - 6/2015	Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC	Phó Tổng Giám đốc
7/2015 - 05/2019	Công ty Cổ phần Xây dựng Faros	Phó Tổng Giám đốc
6/2019 - 05/2020	Công ty Cổ phần Xây dựng Faros	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
10/2020 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Phó Tổng Giám đốc

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết đến 31/12/2020: 0 cổ phiếu lưu hành chiếm 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.



Phó Tổng Giám đốc:
Bà Phùng Thị Hải Vân

- + Họ và tên: Phùng Thị Hải Vân
- + Giới tính: Nữ
- + Ngày sinh: 15/10/1978
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc
- + Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Công ty Cổ phần đầu tư Havaland Việt Nam – Tổng Giám đốc
- + Quá trình công tác

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2001 - 2010	Công ty Cổ phần Hanel Corp - Công ty mẹ	Trưởng phòng quản lý Đầu tư
2010 - 8/2014	Công ty Cổ phần Hanel Corp	Giám đốc Đầu tư
8/2014 - 11/2015	Tập đoàn VinGroup	Giám đốc Sàn Bất động sản Vinhomes
11/2015 - 11/2016	Tập đoàn VinGroup	Giám đốc Trung tâm Thương mại Vincom
11/2016 - 7/2017	Tập đoàn FLC	Trưởng Ban Kinh doanh
7/2017 - 8/2018	Công ty Cổ phần đầu tư Havaland Việt Nam	Tổng Giám đốc
8/2018 - 9/2018	Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát	Phó Tổng giám đốc
8/2018 - 4/2020	Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Phát triển BĐS FLC Homes	Giám đốc vùng
07/2020 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Phó Tổng Giám Đốc phụ trách kinh doanh

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết đến 31/12/2020: 0 cổ phiếu lưu hành chiếm 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết

DANH SÁCH BAN KIỂM SOÁT



- Trưởng Ban kiểm soát:
Ông Nguyễn Quốc Hưng

- + Họ và tên: NGUYỄN QUỐC HƯNG
- + Giới tính: Nam
- + Ngày sinh: 04/9/1989
- + Quốc tịch: Việt Nam

- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Trưởng Ban Kiểm soát
- + Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- + 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 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Trưởng Ban Kiểm Soát

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết đến 31/12/2020: 0 cổ phiếu lưu hành chiếm 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.



Thành viên Ban Kiểm soát:
Bà Hoàng Thị Yến

- + Họ và tên: Hoàng Thị Yến
- + Giới tính: Nữ
- + Ngày sinh: 26/6/1988
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân
- + Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát kiêm Người được ủy quyền CBTT
- + Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- + Quá trình công tác

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2010 - 2012	Công ty Nam Cường Hà Nội	Kế toán
2012 - 11/2017	Công ty Cổ phần Kosy	Kế toán
12/2017 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Người được ủy quyền CBTT
06/2019 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên Ban kiểm soát

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết đến 31/12/2020: 32.130 cổ phiếu lưu hành 0,019 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.



Thành viên Ban Kiểm soát:
Bà Trần Thị Thu Hà

- Họ và tên: Trần Thị Thu Hà
- + Giới tính: Nữ
- + Ngày sinh: 08/6/1983
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán

- + Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Ban Kiểm soát
- + Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Kế toán tại Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Thủy điện
- + Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
2016 -2010	Công ty Cổ phần Tập đoàn CN&GP Mitsu Việt Nam	Kế toán viên
2010 - 2012	Công ty Cổ phần Black and White	Kế toán tổng hợp
2012 - 2019	Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Cao Anh	Kế toán tổng hợp
6/2020 - nay	Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Thủy Điện	Kế toán viên
6/2020 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên Ban kiểm soát

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết đến 31/12/2020: 0 cổ phiếu lưu hành chiếm 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Kê toán trưởng: Bà Phạm Thị Thắng

- + Họ và tên: Phạm Thị Thắng
- + Giới tính: Nữ
- + Ngày sinh: 14/10/1982
- + Quốc tịch: Việt Nam
- + Trình độ chuyên môn: Cử nhân
- + Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Kế toán trưởng
- + Quá trình công tác

Thời gian	Nơi công tác	Chức vụ
01/2006 - 03/2009	Tổng Công ty CP đầu tư xây dựng và thương Mại Việt Nam	Kế toán viên
04/2009 - 12/2010	Công ty CP đầu tư và xây dựng Sông Hồng 9	Phụ trách kế toán
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 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Kế toán trưởng

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết đến 31/12/2020: 160.555 cổ phiếu lưu hành chiếm 0,097 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết

3.2. Những thay đổi trong ban điều hành

- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020, Công ty đã thực hiện miễn nhiệm chức danh thành viên HĐQT với Ông Nguyễn Đức Trang; đồng thời bổ nhiệm chức danh thành viên HĐQT với Ông Tạ Ngọc Sơn, Nguyễn Công Khánh và Bà Trần Thị Kim Oanh.
- Căn cứ Quyết định số: 12/QĐ-HĐQT ngày 02/07/2020 về việc bổ nhiệm Bà Phùng Thị Hải Vân giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc Phụ trách về kinh doanh.
- Căn cứ Quyết định số: 09/2020/QĐ -HĐQT về việc chấp thuận đơn từ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc của Ông Nguyễn Việt Cường.
- Căn cứ Quyết định số: 35/QĐ-HĐQT về việc bổ nhiệm Ông Nguyễn Thiện Phú giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc phụ trách về Tài Chính.
- Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty, Vì vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Tính đến ngày 31/12/2020, số lượng cán bộ nhân viên chính thức của Công ty là 151 người.

3.3. Tình hình lao động trong Công ty tính đến ngày 31/12/2020

STT	Cơ cấu nhân sự	Số người	Tỷ lệ (%)
I	Phân loại theo loại hợp đồng	73	100,00
1	Hợp đồng không xác định thời hạn	10	13,70
2	Hợp đồng từ 12-36 tháng	63	86,30
3	Hợp đồng thời vụ	0	0,00
II	Phân loại theo giới tính	73	100,00
1	Nam	43	58,90
2	Nữ	30	41,10
III	Phân theo trình độ lao động	73	100,00
	Trình độ Đại học và trên Đại học	65	89,04
	Trình độ Cao đẳng và trung cấp	7	9,59
	Trình độ phổ thông	1	1,37

NHỮNG CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

- Chế độ làm việc:

+ Thời gian làm việc: Đảm bảo tuân thủ quy định của Bộ luật lao động, thời gian làm việc là 8h/ngày, 5 ngày/tuần, nghỉ trưa 1h. Khi có yêu cầu về tiến độ kinh doanh thì nhân viên Công ty có thể làm thêm giờ và Công ty có những quy định đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của pháp luật và đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động.

+ Văn phòng làm việc: được thiết kế kang trang, thoáng mát, trang bị đầy đủ thiết bị làm việc hiện đại.

- Chính sách tuyển dụng, đào tạo:

+ Tuyển dụng: Mục tiêu của Công ty là thu hút người lao động có trình độ, kỹ năng, kinh nghiệm cho vị trí cần tuyển dụng và có tư cách đạo đức tốt, có nguyện vọng gắn bó lâu dài với Công ty. Những lao động đảm nhận vị trí cao được Công ty lựa kỹ càng nhằm đáp ứng được năng lực trình độ và kinh nghiệm theo yêu cầu của công việc.

+ Đào tạo: Chính sách đào tạo của Công ty phải đảm bảo nguyên tắc nguồn lực ổn định và lâu dài đảm bảo cân đối giữa gián tiếp và trực tiếp. Đề cao tính chuyên nghiệp, năng động trong các hoạt động của mình, Công ty luôn chú trọng đầu tư đào tạo cho nhân viên, đặc biệt là các kỹ năng về marketing và phát triển bền vững.

- Chính sách lương, thưởng, phúc lợi:

+ Chính sách lương: Công ty thực hiện chi trả lương cho nhân viên dựa vào cấp công việc, năng lực, bằng cấp, thang bảng lương và điều kiện kinh doanh của Công ty và hàng tháng được chi trả một lần và thời gian từ ngày 01 đến ngày 10 hàng tháng. Việc nâng lương hàng năm được thực hiện theo quy định của pháp luật.

+ Chính sách thưởng: Nhằm khuyến khích động viên cán bộ nhân viên trong Công ty gia tăng hiệu quả đóng góp, tăng năng suất chất lượng hoàn thành công việc, hàng quý, hàng năm Công ty đều tổ chức đánh giá các cá nhân, tập thể và khen thưởng kịp thời đối với các nhân và tập thể có nhiều đóng góp xây dựng cho Công ty cũng như các sáng kiến làm tăng hiệu quả công việc. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã xử lý, kỷ luật thích đáng những cá nhân gây ra những thiệt hại liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Bảo hiểm và phúc lợi:

Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp được Công ty trích nộp theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Công ty và pháp luật về lao động. Công ty luôn quan tâm đến đời sống của cán bộ nhân viên. Các chế độ bảo hiểm cho người lao động được Công ty thực hiện theo Luật lao động. Các ngày lễ, tết... Công ty luôn tổ chức đi tham quan, nghỉ mát định kỳ cho CBCNV trong Công ty.

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

4.1. Các khoản đầu tư lớn:

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

Cơ cấu nhân sự	Tổng diện tích (m ²)	Tổng đầu tư (tỷ đồng)	Diện tích đất thương mại (m ²)
Tiểu khu đô thị số 17, Khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai	380.000	1.419,700	158.405
Khu dân cư đô thị Kosy Cầu Gỗ - Bắc Giang	88.701	93,450	29.926
Khu đô thị Kosy Sông Công	387.800	296,000	153.789
Khu đô thị mới Kosy Bắc Giang	24.33	277,673	82.168
Khu đô thị Kosy Gia Sàng	143.558	233,809	43.000
Kosy Hà Nam (Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại xã Duy Hải, huyện Duy Tiên)	229.431	77.116	352

Kosy Ninh Bình (Dự án Khu đô thị mới phía Bắc, tiểu khu IX, thuộc xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư)	407.043	144.940	1.220
Kosy - Gia Sàng 2 (Dự án Khu đô thị số 11, phường Gia Sàng, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên)	196.340	77.808	585

4.2.1 DỰ ÁN TIỂU KHU ĐÔ THỊ SỐ 17, KHU ĐÔ THỊ MỚI LÀO CAI – CAM ĐƯỜNG, THÀNH PHỐ LÀO CAI, TỈNH LÀO CAI



TỔNG QUAN

+ Địa điểm: Phường Bình Minh và phường Bắc Lệnh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai

+ Quy mô sử dụng đất: 38 ha

+ Quy mô về dân số khoảng: 6.000 người

+ Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.419,7 tỷ đồng

+ Số lô đất xây dựng nhà liền kề: 927;
diện tích: 80 - 100m²/lô

+ Số lô đất xây dựng nhà biệt thự: 146;
diện tích: 200 - 450m²/lô

+ Số lô nhà vườn: 05 lô;
diện tích: 500 - 650m²/lô

+ Đất hành chính: 2.4802 m²

+ Đất văn hóa – thể dục thể thao: 2.290 m²

+ Đất giáo dục: 4.625m² m²

+ Đất giao thông + hạ tầng kỹ thuật khác:
171.028 m²

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.

Khu đô thị Kosy - Lào Cai được xây dựng ở điểm đầu tuyến cao tốc Lào Cai - Hà Nội, là cửa ngõ dẫn vào trung tâm thành phố và ở ngay cạnh trung tâm hành chính mới của tỉnh.

- + Phía Đông Bắc giáp khu nhà ở Thương mại - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD8 (đại lộ Trần Hưng Đạo);
- + Phía Đông Nam giáp khu dân cư phố Hoàng Sào;
- + Phía Tây Bắc giáp suối cầu Bắc Lệnh;
- + Phía Tây Nam giáp các khu chức năng sau đường Hoàng Văn Thụ.

Tiểu khu đô thị cách: Bệnh viện đa khoa tỉnh 1,5 km; Trường Cao đẳng Sư phạm 0,7 km; Trung tâm thể thao văn hóa 0,5 km; Quảng trường trung tâm 1,5 km; Trụ sở Tỉnh ủy 1,5 km, rất thuận tiện cho việc đi lại, kết nối với các khu chức năng xung quanh. Đây là khu vực có trình độ dân trí cao, kinh tế - xã hội phát triển, cơ sở hạ tầng được quy hoạch đồng bộ, hiện đại đáp ứng đầy đủ nhu cầu về công việc, sinh hoạt và giải trí của người dân.

Giá bán được đề xuất cho 1m² 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 các 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, các tổ chức, doanh nghiệp... trên địa bàn 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.

4.2.2 KHU DÂN CƯ ĐÔ THỊ THỊ TRẤN CẦU GỖ - BẮC GIANG



TỔNG QUAN

- + Vị trí dự án: Đường Hoàng Hoa Thám, thị trấn Cầu Gỗ, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang.
- + Quy mô dự án: 8,87 ha.
- + Tổng mức đầu tư: 93,45 tỷ đồng
- + Số lô nhà ở liền kề: 323 lô; Diện tích: 70 - 160 m²/lô
- + Mật độ xây dựng: 33,74%
- + Diện tích đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ - thương mại: 7.667,71 m²
- + Diện tích đất công viên cây xanh giao thông: 2.038,82 m²
- + Diện tích đất giao thông: 38.093,60 m²

CƠ SỞ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Khu dân cư đô thị Cầu Gồ sở hữu vị trí thuận lợi dọc tuyến đường Hoàng Hoa Thám, là vị trí trung tâm nhất của thị trấn Cầu Gồ, 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 Bắc Hà: 7,4 km.

4.2.3 DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ KOSY SÔNG CÔNG THÁI NGUYÊN



TỔNG QUAN

- + Địa điểm: Phường Thăng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên
- + Diện tích: 38,78 ha
- + Tổng vốn đầu tư dự kiến: 296 tỷ đồng
- + Quy mô dân số khoảng: 5.716 người
- + Số lô nhà ở biệt thự: 72 lô; Diện tích: 250m²/lô
- + Số lô nhà ở liền kề: 1.242 lô; Diện tích: 100m²/lô

- + Diện tích đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ - thương mại: 4,5 m²/người
- + Đất giao thông, bãi đỗ xe: 28 m²/người; Đất cây xanh TĐT: 10 m²/người.
- + Đất giao thông, bãi đỗ xe: 28 m²/người; Đất cây xanh TĐT: 10 m²/người.

CƠ SỞ THỰC HIỆN DỰ ÁN

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

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

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

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

Khu đô thị Kosy - Sông Công nằm ở vị trí đắc địa hàng đầu của thành phố Sông Công: Phía Bắc cách tìm 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 PTH 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.

4.2.4 DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI KOSY - BẮC GIANG



TỔNG QUAN

- + Địa điểm: Phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang
- + Diện tích: 23,3 ha
- + Tổng vốn đầu tư: 277,673 tỷ đồng
- + Quy mô dân số: 3.500 người
- + Số lô nhà ở biệt thự: 50 lô; Diện tích: 250 - 400m²/lô
- + Số lô nhà ở liền kề: 705 lô; Diện tích: 75 - 110m²/lô
- + Diện tích nhà chung cư, dịch vụ hỗn hợp: 80 - 150m²/hộ
- + Diện tích đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ - thương mại: 4,5 m²/người
- + Diện tích đất giao thông, bãi đỗ xe: 28 m²/người
- + Diện tích đất cây xanh TDTT: 10 m²/người.

CƠ SỞ THỰC HIỆN DỰ ÁN

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

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

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

- + Phía Bắc giáp cánh đồng Đồng Gốm;
- + Phía Nam giáp đường Tỉnh lộ 295B (Quốc lộ 1A cũ);
- + Phía Đông giáp khu dân cư Trại Bắc, phường Xương Giang;
- + Phía Tây giáp đường vành đai Đông Bắc (nay là đường Nguyễn Chí Thanh).



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

Bắc Giang là địa phương hiện có tỷ lệ dân cư sống trong các khu đô thị thấp nhất trong cả nước (chỉ chiếm 22% trong khi tỷ lệ trung bình của cả nước là 35%). Vì vậy, lãnh đạo tỉnh Bắc Giang có chủ trương quyết tâm phấn đấu đến năm 2015 đưa tỷ lệ dân cư sống trong khu đô thị ít nhất khoảng 30% và đến năm 2030 đạt tỷ lệ bình quân của cả nước, đây là điều kiện rất thuận lợi để thúc đẩy người dân mua đất ở các khu đô thị.

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

Bên cạnh đó, diện tích phân lô đất cũng rất phù hợp với nhu cầu của khách hàng có nhu cầu về nhà ở. Giá bán được đề xuất cho 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 Bắc Giang, các xã lân cận với dự án và các địa phương khác trong tỉnh Bắc Giang. Không những thế thành phố Bắc Giang đã trở thành đô thị loại 2, nên giá đất sẽ nhanh chóng tăng tỷ lệ thuận với tốc độ phát triển của tỉnh đang mở ra rất nhiều cơ hội cho các nhà đầu tư và những người có nhu cầu sinh sống lâu dài tại Bắc Giang.

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

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

4.2.5 KHU ĐÔ THỊ KOSY GIA SÀNG THÁI NGUYÊN

TỔNG QUAN

- + Địa điểm: Khu trung tâm số 5, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên
- + Diện tích: 14,3 ha;
- + Tổng mức đầu tư: 233,809 tỷ đồng
- + Quy mô dân số dự kiến: 1.800 người
- + Mật độ xây dựng: 33%
- + Đất cây xanh: 7.602 m²
- + Đất giáo dục: 12.415 m²
- + Đất công cộng: 5.035 m²
- + Đất giao thông: 59.033,4 m²
- + Số lô liền kề: 358 lô
- + Số lô biệt thự: 22 lô



CƠ SỞ THỰC HIỆN DỰ ÁN

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

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

4.2.6 DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU NHÀ Ở ĐÔ THỊ KOSY HÀ NAM TẠI XÃ DUY HẢI, HUYỆN DUY TIÊN

TỔNG QUAN

- + Địa điểm: phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
- + Diện tích: 22,943 ha;
- + Tổng mức đầu tư dự kiến: 243,888 tỷ đồng;
- + Đất ở mới: 77.115,7m² chiếm 29,71%, trong đó đất biệt thự 6268m² tương đương 28 lô, đất nhà ở liền kề 70.847,7 m² tương đương 776 lô;
- + Đất nhà ở xã hội: 17.463,7m² chiếm 6,73%;
- + Đất thương mại dịch vụ: 8.637,8m² chiếm 3,33%;
- + Đất trường mầm non: 4.762,1m² chiếm 1,83%;
- + Đất sinh hoạt cộng đồng: 2.769,9m² chiếm: 1,07%;
- + Đất sinh cây xanh, mặt nước cảnh quan: 29.911,1m² chiếm: 8,27%;
- + Đất bãi để xe: 4.336,4m² chiếm: 1,67%;
- + Đất giao thông : 114.555,5m² chiếm: 44,14%;

CƠ SỞ THỰC HIỆN DỰ ÁN

Thị xã Duy Tiên đã có nhiều bước tiến quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội. Đó cũng chính là tiền đề và động lực để Duy Tiên đã trở thành đô thị loại IV năm 2020. Tốc độ tăng trưởng kinh tế luôn duy trì ở mức cao, bình quân đạt 15,56%/năm; cơ cấu kinh tế chuyển dịch nhanh, năm 2015 tỷ trọng công nghiệp - xây dựng chiếm 58,13%, dịch vụ chiếm 33,27% và nông nghiệp chỉ còn 8,6%; GDP bình quân/người đạt mức 45,7 triệu đồng/người/năm.

Nét nổi bật trong phát triển công nghiệp là tốc độ tăng trưởng cao, quy mô mở rộng, đưa Duy Tiên trở thành địa phương trọng điểm phát triển công nghiệp của tỉnh. Có được điều đó, một yếu tố quan trọng là huyện đã nỗ lực thực hiện tốt công tác giải phóng mặt bằng (cho 3 KCN, 2 cụm CN với tổng diện tích gần 1000ha), thực hiện tốt công tác đảm bảo an ninh chính trị, trật tự, an toàn xã hội tạo điều kiện thu hút doanh nghiệp đầu tư sản xuất, kinh doanh, đặc biệt là các doanh nghiệp FDI.

Trên địa bàn thị xã Duy Tiên hiện có 508 doanh nghiệp, trong đó có hơn 200 sản xuất công nghiệp (90 doanh nghiệp FDI), giải quyết việc làm cho 26.500 lao động (trong đó có 12.500 lao động của địa phương). Với tốc độ tăng trưởng bình quân trong 5 năm đạt 24,49%, năm 2015, giá trị sản xuất công nghiệp trên địa bàn đạt 7.237,67 tỷ đồng. Các KCN tiếp tục hoạt động ổn định, một số khu đang được mở rộng diện tích. Tỷ lệ lấp đầy các KCN đạt trên 80% và 100% đối với các cụm công nghiệp Hoàng Đông và Cầu Giát. Cùng với đó, huyện cũng duy trì và phát huy lợi thế các làng nghề truyền thống. Một số làng nghề như Trống Đọi Tam, lụa Nha Xá đã thành lập Hiệp hội, tạo sự liên kết chặt chẽ trong sản xuất và tiêu thụ sản phẩm.



Khu vực nghiên cứu quy hoạch có địa hình bằng phẳng, mang đặc trưng Đồng bằng Sông Hồng. Địa hình phần lớn là ruộng canh tác thấp.

- + Phía Đông Bắc giáp dân cư hiện trạng thôn Nhị Giáp và khu đất đấu giá;
- + Phía Đông Nam giáp đường tránh QL1A và QL38;
- + Phía Tây Bắc giáp đất ở mới theo quy hoạch và UBND xã Duy Hải;
- + Phía Tây Nam giáp đê Sông Nhuệ.

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; Vinh; Lào Cai; Ninh Bình ; Phú Thọ ...; dự án năng lượng mặt trời tại Bình Thuận, dự án điện gió tại Bạc Liêu.

4.2.7. DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ SỐ 11, PHƯỜNG GIA SÀNG, TP THÁI NGUYÊN, TỈNH THÁI NGUYÊN

TỔNG QUAN

- + Địa điểm: phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên
- + Diện tích: 19,6339 ha
- + Tổng mức đầu tư dự kiến: 584,747 tỷ đồng



4.2.8. DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI PHÍA BẮC, TIỂU KHU IX, THUỘC XÃ NINH NHẤT, THÀNH PHỐ NINH BÌNH VÀ XÃ NINH MỸ, HUYỆN HOA LƯ

TỔNG QUAN

- + Địa điểm: xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình và xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình
- + Diện tích: 40,7 ha
- + Tổng mức đầu tư: 1.220,334 tỷ đồng

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, Vinh, Lào Cai, Hà Tĩnh, Phú Thọ ...; dự án năng lượng mặt trời tại Bình Thuận với công suất thiết kế 50MW; diện tích đất sử dụng 80ha; tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 1.300 tỷ triển khai vào năm 2021.



5. Tình hình tài chính

5.1. Tình hình tài chính

CHỈ TIÊU	NĂM 2019 (VNĐ)	NĂM 2020 (VNĐ)	% TĂNG, GIẢM
Tổng giá trị tài sản	1.908.702.841.789	2.198.472.335.394	15,18%
Doanh thu thuần	1.062.827.684.875	1.308.626.066.969	23,13%
Lợi nhuận từ HĐKD	27.104.819.588	53.403.582.928	97,03%
Lợi nhuận khác	(1.225.553.833)	(19.667.641.060)	-1.504,80%
Lợi nhuận trước thuế	25.879.265.755	33.735.941.868	30,36%
Lợi nhuận sau thuế	20.062.724.609	21.911.531.731	9,22%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	5%	0%	-

Qua bảng số liệu về kết quả sản xuất kinh doanh, lợi nhuận sau thuế năm 2020 đạt hơn 21,91 tỷ đồng, tăng nhẹ 9,22% so với năm 2019 (Năm 2019, lợi nhuận sau thuế là hơn 20,06 tỷ đồng). Lợi nhuận từ HĐKD của công ty tăng mạnh, từ 27,10 tỷ đồng năm 2019 lên 53,40 tỷ đồng năm 2020, tương ứng tỷ lệ tăng 97,03%. Tuy nhiên Lợi nhuận khác của công ty lại giảm mạnh (do phát sinh khoản chi phí khác tăng cao) kéo theo Lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty giảm chỉ còn 33,74 tỷ đồng.

Hiện nay, công ty đang trong giai đoạn đẩy mạnh triển khai các dự án mới và gấp rút thực hiện các dự án đang triển khai, vì vậy, trong năm 2020, công ty không thực hiện chia cổ tức, phần lợi nhuận giữ lại sẽ được dùng để tái đầu tư.

5.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

CHỈ TIÊU	NĂM 2019	NĂM 2020
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần):		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	3,52	2,55
+ Hệ số thanh toán nhanh:	1,86	1,15
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần):		
+ Hệ số nợ/ Tổng tài sản	0,40	0,47
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	0,68	0,90
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng):		
+ Vòng quay hàng tồn kho	1,55	1,35
+ Vòng quay tổng tài sản	0,59	0,64
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%):		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	1,89	1,67
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	1,78	1,89
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	1,11	1,00
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	2,55	4,08

Về khả năng thanh toán: Nhìn chung, so với năm 2019, khả năng thanh toán của Công ty trong năm 2020 có sự suy giảm. Cụ thể, hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn trong năm 2019 là 3,52 lần, giảm xuống còn 2,55 lần vào năm 2020. Nguyên nhân là do trong năm 2020, tài sản ngắn hạn và nợ ngắn hạn đều tăng, tuy nhiên tài sản ngắn hạn có tốc độ tăng chậm hơn, chỉ 12,89% trong khi nợ ngắn hạn tăng nhanh với tốc độ tăng 55,39%. Đặc biệt, giá trị hàng tồn kho năm 2020 tăng 250,56 tỷ đồng, tương ứng với mức tăng 31,74% so với năm 2019, khiến cho hệ số thanh toán nhanh cũng giảm từ 21,86 lần năm 2019 xuống 1,15 lần năm 2020.

Về cơ cấu vốn: Theo cơ cấu vốn 02 năm gần đây, có thể thấy Công ty chủ trương sử dụng vốn chủ yếu từ nguồn vốn chủ sở hữu. Trong cả hai năm 2019 và 2020, tỷ trọng nợ trong tổng tài sản của Công ty đều chiếm dưới 50%. Tỷ trọng nợ/tổng tài sản tăng nhẹ từ 0,40 lần năm 2019 lên 0,47 lần năm 2020. Việc huy động vốn chủ yếu từ nguồn vốn chủ sở hữu giúp tăng khả năng tự chủ tài chính, giảm bớt áp lực thanh toán nợ, đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty trong tương lai.

Về năng lực hoạt động: Vòng quay hàng tồn kho của Công ty giảm mạnh từ 1,55 vòng năm 2019 xuống 1,35 vòng năm 2020. Do lĩnh vực hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản nên chỉ tiêu vòng quay hàng tồn kho không cao. Cũng trong năm 2020, trước tình hình khó khăn chung của nền kinh tế với ảnh hưởng sâu sắc của dịch Covid-19, Vòng quay tổng tài sản của công ty tăng nhẹ từ 0,59 lần năm 2019 lên 0,64 lần năm 2020. Đây là một trong những điểm sáng đáng ghi nhận của KOS trong năm, chỉ tiêu vòng quay tổng tài sản tăng thể hiện rằng công ty đang tạo ra nhiều doanh thu hơn trên mỗi đơn vị giá trị tài sản so với năm trước.

Về khả năng sinh lời: Nhìn chung, ngoài hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần tăng mạnh (tăng 60%), các chỉ tiêu về khả năng sinh lời khác trong năm 2020 tiếp tục duy trì ổn định với mức biến động nhẹ so với năm 2019.

Nhiệm vụ trọng tâm trong giai đoạn 2021 - 2025 của Kosy là tiếp tục phát huy tối đa mọi nguồn lực để triển khai các dự án bất động sản mới cũng như hoàn thiện, bàn giao các dự án đang triển khai theo đúng tiến độ đã cam kết với khách hàng. Dự kiến, các dự án bất động sản của Kosy khi đi vào hoàn thiện và bàn giao trong giai đoạn 2021 - 2025 sẽ mang lại doanh thu tương đối lớn.

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

6.1. Cổ phần tại 31/12/2020

STT	Nội dung	Số lượng (Cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Tổng số cổ phần đang lưu hành	103.750.000	100,00%
2	Chuyển nhượng tự do	103.750.000	100,00%
3	Hạn chế chuyển nhượng	0	0,00%

6.2. Cơ cấu cổ đông tại 31/12/2020

STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng (Cổ phần)	Tỷ lệ (%)
I	Tỷ lệ sở hữu		
1	Cổ đông lớn	67.092.100	64,67%
2	Cổ đông nhỏ	36.657.900	35,33%
	Cộng	103.750.000	100,00%
II	Tỷ lệ sở hữu		
1	Cổ đông tổ chức	10.273.010	9,902%
2	Cổ đông cá nhân	93.476.990	90,098%
	Cộng	103.750.000	100,00%
III	Tỷ lệ sở hữu		
1	Cổ đông trong nước	103.454.940	99,725%
2	Cổ đông nước ngoài	295.060	0,275%
	Cộng	103.750.000	100,00%
IV	Tỷ lệ sở hữu		
1	Cổ đông nhà nước	0	0,00%
2	Cổ đông khác	103.750.000	100,00%
	Cộng	103.750.000	100,00%

6.3. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Không phát sinh.

6.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ

Trong năm 2020 Công ty không phát sinh giao dịch cổ phiếu Quỹ.

6.5. Các chứng khoán khác

Không có

7. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty



7.1. Tác động lên môi trường

Công ty luôn chú trọng vào việc giảm thiểu các tác động đến môi trường và xã hội từ việc tiêu dùng năng lượng và xả thải trong hoạt động hàng ngày. Năng lượng tái tạo cũng là một ngành mũi nhọn của Công ty trong tương lai, theo đó Công ty luôn lan tỏa ý thức bảo vệ môi trường bằng các hoạt động nội bộ.

7.2. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt cũng như thường xuyên cập nhật các quy định của pháp luật về môi trường. Do đó trong suốt quá trình hoạt động Công ty chưa từng bị vi phạm hay xử phạt, nhắc nhở do không tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

7.3. Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động:

Số lượng lao động bình quân của năm 2020 là 74 người/ tháng với mức lương trung bình ở mức 20.000 VNĐ/tháng.

Công ty luôn duy trì chính sách lao động cạnh tranh, nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi cho người lao động:

+ Công ty luôn đảm bảo cho người lao động được hưởng các chế độ về lương và phụ cấp theo quy định của pháp luật, phù hợp với năng lực và trình độ của từng người. Ngoài lương cơ bản, lương theo vị trí, người lao động được hưởng phụ cấp theo bằng cấp, chứng chỉ và năng suất hiệu quả làm việc. Chính sách lương được đánh giá minh bạch, cạnh tranh, nhằm thu hút nhân tài.

+ Song song với chính sách lương minh bạch và cạnh tranh, chính sách khen thưởng, phúc lợi đãi ngộ được áp dụng gắn liền với hiệu quả công việc và kết quả kinh doanh nhằm tạo động lực làm việc tích cực cho người lao động. Hiệu suất công việc và năng lực nhân sự được đánh giá khách quan, cụ thể và công bằng thông qua cơ chế đánh giá chỉ số hiệu quả KPI.

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

Chế độ bảo hiểm xã hội: Các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp được Công ty tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật, nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người lao động trong Công ty

c) Hoạt động đào tạo người lao động

+ Hoạt động đào tạo của người lao động: Năm 2020 số giờ đào tạo tại trung bình trong Công ty khoảng 20 giờ/ nhân viên (khoảng 60/giờ toàn Công ty), bao gồm cả các chương trình đào tạo nội bộ được thực hiện bởi nhân sự Công ty.

+ Các chương trình phát triển kỹ năng và học tập liên tục để hỗ trợ người lao động đảm bảo có việc làm và phát triển sự nghiệp.

7.4. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

Công ty luôn hiểu và ý thức rõ ràng về trách nhiệm đóng góp của mình đối với các hoạt động cộng đồng chung của xã hội. Ban lãnh đạo Công ty nỗ lực cân bằng các hoạt động tạo ra lợi nhuận cho các cổ đông Công ty với hoạt động có lợi cho xã hội nói chung. Theo đó, Công ty luôn tích cực và hưởng ứng và lan tỏa các hoạt động quyên góp và có trách nhiệm với cộng đồng thông qua các chương trình " hướng về bão lũ miền Trung", "Đông ấm Tây Bắc"...

7.5. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN

Mặc dù Công ty chưa có hoạt động đầu tư cụ thể vào các " cổ phiếu xanh", đội ngũ Phân tích và Tư vấn của Công ty – trong quá trình thực hiện các báo cáo và phân tích của mình – luôn chú trọng hướng tới yếu tố xanh/ bền vững. Công ty đánh giá cao những cổ phiếu của những công ty có quản lý tốt, chú trọng đến đánh giá tác động môi trường, có các hoạt động tích cực thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng, hạ chi phí nhờ việc sử dụng năng lượng hợp lý. Đây là các nội dung quan trọng để Công ty hướng tới các nhà đầu tư là khách hàng của mình lưu tâm đến, cũng là cách thể hiện trách nhiệm của Công ty đến các hoạt động xanh của thị trường vốn.

III - BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá vị thế/so sánh với các doanh nghiệp cùng ngành

Trong quá trình hoạt động của Công ty luôn gặp sự cạnh tranh gay gắt giữa các từ các đối thủ cùng ngành có quy mô, năng lực tài chính, uy tín và thương hiệu như: Công ty Cổ phần Danko, Công ty Cổ phần Bách Việt.... Tuy nhiên với mục tiêu và chiến lược phát triển của Công ty đã từng bước khẳng định được vị thế của mình tại thị trường Bất động sản, trong năm vừa qua Công ty đã xây dựng được thương hiệu, uy tín đối với khách hàng. Với mục tiêu đến năm 2025 Công ty sẽ hướng tới trở thành Doanh Nghiệp Ngoài Quốc Doanh thuộc Top 100, góp phần tạo công việc cho nhiều lao động và đóng góp cho sự phát triển chung của đất nước.

2. Đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2020

Trong năm 2020, Công ty đã đạt được những tiến bộ đáng ghi nhận như sau:

- Đạt mức tăng trưởng Doanh thu 27,4% so với năm 2019 đồng thời vượt kế hoạch đề ra 12,88%;
- Gấp rút hoàn thành 05 dự án bất động sản cũ đồng thời thành công đưa thêm 03 dự án và triển khai năm 2020: Dự án Kosy – Hà Nam, Dự án Kosy - Ninh Bình, Dự án Kosy – Gia Sàng 2;
- Tích cực triển khai phát triển thị trường, mở rộng quỹ đất, hoàn thiện phát lý để tạo tiền đề thực hiện tiếp các dự án mới trong năm 2021;
- Không ngừng kiện toàn bộ máy hoạt động, giảm thiểu được 18,74% chi phí quản lý doanh nghiệp;

Đứng trước những khó khăn do tình hình kinh tế- xã hội có nhiều biến động toàn thể cán bộ nhân viên và Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Kosy đã nỗ lực thực hiện đồng bộ các chiến lược và hành động quyết liệt nhằm giữ ổn định doanh thu nhằm hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch do ĐHĐCĐ giao phó.

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2020	Thực hiện năm 2020	Tỷ lệ % đạt được
1	Tổng doanh thu	1.200.000.000.000	1.354.541.062.676	112,88%
2	Lợi nhuận sau thuế	30.000.000.000	21.911.531.731	73,04%
3	Cổ tức dự kiến	5%	0%	-

Đơn vị: Đồng

Tổng doanh thu công ty đạt 1.354,54 tỷ đồng, vượt 112,88% so với kế hoạch đề ra, trong đó Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2020 đạt 1.308,63 tỷ đồng, Doanh thu hoạt động tài chính đạt 43,45 tỷ và thu nhập khác 2,47 tỷ.

Mặc dù Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đạt 53,40 tỷ đồng nhưng Lợi nhuận khác của công ty lại giảm mạnh (do phát sinh khoản chi phí khác tăng cao) kéo theo Lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty giảm chỉ còn 33,74 tỷ đồng., dẫn đến Lợi nhuận sau thuế chỉ đạt 73,04% kế hoạch đề ra. Ban giám đốc cần sát sao, chỉ đạo, quản lý và đốc thúc các phòng ban chức năng nghiêm túc thực hiện quản lý theo quy trình, tránh phát sinh nhưng chi phí không thỏa đáng.

Hiện nay, công ty đang trong giai đoạn đẩy mạnh triển khai các dự án mới và gấp rút thực hiện các dự án đang triển khai, vì vậy, trong năm 2020, công ty không thực hiện chia cổ tức, phần lợi nhuận giữ lại sẽ được dùng để tái đầu tư.

3. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Chỉ tiêu	NĂM 2019 (VNĐ)	NĂM 2020 (VNĐ)	% TĂNG, GIẢM
Tổng giá trị tài sản	1.908.702.841.789	2.198.472.335.394	15,18%
Tài sản ngắn hạn	1.670.274.456.204	1.885.650.558.228	12,89%
Tài sản dài hạn	238.428.385.585	312.821.777.166	31,20%

Đơn vị: Đồng

Tổng giá trị tài sản năm 2020 đạt 2.198,47 tỷ, tăng 15,18% so với năm 2019. Trong đó, Tài sản ngắn hạn chiếm tới 85,77% trong cơ cấu tổng tài sản.

Cơ cấu Tài sản ngắn hạn của Công ty tại 31/12/2020

Chỉ tiêu	NĂM 2019 (VNĐ)	NĂM 2020 (VNĐ)	% chênh lệch	Tỷ trọng năm 2020
Tài sản ngắn hạn	1.670.274.456.204	1.885.650.558.228	12,89%	00,00%
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.459.515.201	19.766.195.510	262,05%	1,05%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	5.084.456.329	-	0,27%
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	853.434.699.148	797.837.422.040	-6,51%	42,31%
Hàng tồn kho	789.293.133.054	1.039.849.679.624	31,74%	55,15%
Tài sản ngắn hạn khác	22.087.108.801	23.112.804.725	4,64%	1,23%

Đơn vị: Đồng

So với năm 2019, tài sản ngắn hạn của Công ty tăng 12,89%. Hàng tồn kho và Các khoản phải thu ngắn hạn là 2 chỉ tiêu chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu của Tài sản ngắn hạn của Công ty tại 31/12/2020 với tỷ trọng lần lượt là 55,15% và 42,31%.

Việc tiếp tục hoàn thiện các dự án hiện có và triển khai dự án mới được ghi nhận dẫn đến chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại 31/12/2020 của KOS tăng hơn 250 tỷ, đồng nghĩa với chỉ tiêu hàng tồn kho năm 2020 đạt 1.039,85 tỷ đồng, tăng 31,74% so với cùng kỳ năm trước.

Các khoản phải thu ngắn hạn khác của công ty năm 2020 mặc dù vẫn chiếm tỷ trọng cao trong tổng cơ cấu nhưng đã giảm nhẹ 6,51% so với năm 2019. Việc giảm của các khoản phải thu này đến từ việc trả trước cho người bán giảm mạnh (từ 416,44 tỷ đồng năm 2019 xuống còn 337,42 tỷ đồng năm 2020). Cho thấy Công ty đang bước đầu kiểm soát tốt hơn và giảm thiểu việc bị chiếm dụng vốn.

Cơ cấu Tài sản dài hạn của Công ty tại 31/12/2020

Chỉ tiêu	NĂM 2019 (VNĐ)	NĂM 2020 (VNĐ)	% chênh lệch	Tỷ trọng năm 2020
Tài sản dài hạn	238.428.385.585	312.821.777.166	131,20%	100,00%
Các khoản phải thu dài hạn	-	40.000.000	-	0,01%
Tài sản cố định hữu hình	26.507.380.849	23.248.581.181	-12,29%	7,43%
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-
Tài sản dở dang dài hạn	-	-	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	211.030.000.000	289.270.000.000	37,08%	92,47%
Tài sản dài hạn khác	891.004.736	263.195.985	-70,46%	0,08%

Trong các năm 2019 và năm 2020, đầu tư tài chính dài hạn là chỉ tiêu luôn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tổng tài sản dài hạn. So với năm 2019, mặc dù 02 chỉ tiêu Tài sản cố định hữu hình và Tài sản dài hạn khác của Công ty đều giảm lần lượt 12,29% và 70,46% nhưng 2 chỉ tiêu này chỉ chiếm 1 phần nhỏ trong tổng cơ cấu nên Tài sản dài hạn năm 2020 vẫn tăng trưởng cùng chiều với mức tăng trưởng của chỉ tiêu đầu tư tài chính dài hạn (năm 2020 chiếm 92,47% trong tổng cơ cấu và gia tăng 37,08% so với năm 2019).

Trước tình hình hiện nay, nhận thấy tiềm năng rất lớn của mảng năng lượng tái tạo, không nằm ngoài xu hướng chung của xã hội, Công ty Cổ phần Kosy đã có những quyết định đầu tư phù hợp, điểm hình là việc đầu tư vào Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Năng lượng Tây Bắc và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển và năng lượng Giavico. Việc đầu tư này kỳ vọng đem lại lợi nhuận lớn trong tương lai.

b) Tình hình nợ phải trả

Chỉ tiêu	NĂM 2019 (VNĐ)	NĂM 2020 (VNĐ)	% TĂNG, GIẢM
Nợ phải trả	771.936.188.484	1.039.794.150.358	34,70%
Nợ ngắn hạn	474.297.704.045	736.988.116.842	55,39%
Nợ dài hạn	297.638.484.439	302.806.033.516	1,74%

Tổng nợ phải trả năm 2020 đạt 1.037,79 tỷ, tăng 34,70% so với năm 2019. Trong đó, mức tăng chủ yếu đến từ Nợ ngắn hạn với 55,39%.

Cơ cấu Nợ ngắn hạn của Công ty tại 31/12/2020

Chỉ tiêu	NĂM 2019	NĂM 2020	% chênh lệch	Tỷ trọng năm 2020
Nợ ngắn hạn	474.297.704.045	736.988.116.842	55,39%	100,00%
Phải trả người bán ngắn hạn	144.348.153.347	133.172.598.265	-7,74%	18,07%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.232.220.084	19.108.125.168	1.450,71%	2,59%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	228.545.915.839	34.064.218.467	-85,10%	4,62%

Phải trả người lao động	1.551.312.307	1.547.243.204	-0,26%	0,21%
Chi phí phải trả ngắn hạn	2.106.808.020	43.508.287.587	1.965,13%	5,90%
Phải trả nội bộ ngắn hạn	-	-	-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	-	-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	-	-	-
Phải trả ngắn hạn khác	26.737.460.206	25.664.709.674	-4,01%	3,48%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	69.775.834.242	479.922.934.477	587,81%	65,12%
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	-	-

Trong năm 2020, Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và phải trả người bán ngắn hạn là 02 chỉ tiêu chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu Nợ ngắn hạn của Công ty.

Việc chỉ tiêu Phải trả người bán ngắn hạn giảm 7,74% và chỉ tiêu Người mua trả tiền trước ngắn hạn tăng 1.450,71% cho thấy việc công ty đang tận dụng tốt các nguồn vốn từ bên ngoài vào hoạt động sản xuất kinh doanh.

Cơ cấu Nợ dài hạn của Công ty tại 31/12/2020

Chỉ tiêu	NĂM 2019 (VNĐ)	NĂM 2020 (VNĐ)	% chênh lệch	Tỷ trọng năm 2020
Nợ dài hạn	297.638.484.439	302.806.033.516	1,74%	100,00%
Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-	-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	297.638.484.439	302.806.033.516	1,74%	100,00%

Vay và nợ thuê tài chính dài hạn chiếm tỷ trọng 100% trong tổng cơ cấu Nợ dài hạn của công ty. Chỉ tiêu này tăng nhẹ 1,74% so với năm 2019.

4. Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái đến kết quả kinh doanh của Công ty

Rủi ro tỷ giá là rủi ro phát sinh do sự biến động của tỷ giá làm ảnh hưởng đến giá trị kỳ vọng trong tương lai. Rủi ro này có thể phát sinh trong nhiều hoạt động khác nhau của Ngân hàng cũng như của Doanh nghiệp. Mọi hoạt động mà dòng tiền thu vào phát sinh bằng một loại đồng tiền trong khi dòng tiền chi ra lại phát sinh bằng một loại đồng tiền khác đều chứa đựng nguy cơ rủi ro tỷ giá. Rủi ro tỷ giá là rủi ro thường xuyên gặp phải và đáng lo ngại đối với các Công ty có hoạt động liên quan đến xuất nhập khẩu.

Đối với bản thân Kosy, Công ty không phát sinh các khoản giao dịch liên quan đến ngoại tệ. Đứng dưới khía cạnh bản thân là một Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực bất động sản và hoạt động thương mại nói riêng, các sản phẩm đầu vào đều lấy từ nguồn cung trong nước nên gần như không có ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái đến kết quả kinh doanh của Công ty.

5. Ảnh hưởng của chênh lệch lãi vay đến kết quả kinh doanh của Công ty

Để phục vụ kinh doanh, đầu tư, hầu như tất cả các doanh nghiệp nói chung đều phải sử dụng vốn vay. Do đó, lãi suất tiền vay - chi phí sử dụng vốn - trở thành bộ phận cấu thành quan trọng trong chi phí sản xuất kinh doanh và đầu tư của doanh nghiệp. Lượng tiền vay càng lớn, tác động tiêu cực của rủi ro này càng nghiêm trọng. Rủi ro lãi suất là khả năng xảy ra tổn thất của doanh nghiệp khi có sự thay đổi của lãi suất trên thị trường. Rủi ro này phát sinh sẽ ảnh hưởng đến thu nhập kỳ vọng từ tài sản sinh lời hoặc chi phí kỳ vọng từ nguồn vốn phải trả lãi.

Hoạt động kinh doanh của Công ty có nhu cầu vốn lớn để đầu tư vào các dự án dài hạn. Phần lớn nguồn vốn này được huy động từ ngân hàng và phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Nếu lãi suất tăng cao sẽ làm tăng chi phí lãi vay và gây khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Hệ số nợ năm 2020 của Kos đạt 0,47 đồng nghĩa với việc Công ty đang kiểm soát tốt các khoản nợ của mình. Chỉ số này thể hiện gánh nặng nợ của Công ty vẫn đang được duy trì ở mức thấp, Công ty vẫn đang chủ động được nguồn vốn để thực hiện các kế hoạch kinh doanh mà không phải phụ thuộc nhiều vào nguồn vay từ bên ngoài.

Để hạn chế ảnh hưởng của chênh lệch lãi vay đến kết quả kinh doanh, Công ty đã chủ động xây dựng cơ cấu nợ và vốn chủ sở hữu phù hợp với từng thời kỳ của nền kinh tế và hoạt động sản xuất kinh doanh của mình. Nhờ có mối quan hệ tốt với các ngân hàng thương mại lớn, Công ty có thể đạt được những thỏa thuận vay vốn với chi phí hợp lý. Bên cạnh việc huy động từ vốn vay và trái phiếu, Công ty còn thực hiện huy động vốn từ phát hành cổ phiếu.

6. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Trong năm 2020, Ban Tổng Giám đốc đã tập trung công tác quản lý điều hành sản xuất kinh doanh, tập trung vào một số việc như sau:

- Triển khai thực hiện áp dụng thí điểm đánh giá kết quả mục tiêu công việc (KPI) theo từng tháng, Quý và năm đối với các Phòng/ ban/ đơn vị trong Công ty; khen thưởng các Phòng/ban/đơn vị đạt kết quả đánh giá KPI cao nhằm khích lệ CBNV tăng động lực làm việc, tăng năng suất lao động;
- Tăng cường truyền thông giá trị văn hóa doanh nghiệp đến CBNV, đối tác và khách hàng để thống nhất ý chí, sức mạnh đoàn kết nội bộ và tăng cường hiểu biết, tin cậy với các bên liên quan;
- Chú trọng công tác tìm kiếm các đối tác hợp tác đầu tư trong và ngoài nước; tìm kiếm các đối tác đầu tư tài chính phục vụ SXKD;
- Tăng cường công tác kiểm soát kế hoạch tài chính nhằm đảm bảo cân đối dòng tiền phục vụ cho SXKD;
- Công tác phát triển nguồn nhân lực: Khuyến khích và tạo điều kiện để CBQL đào tạo, chia sẻ kỹ năng chuyên môn và kỹ năng mềm; đẩy mạnh việc tuyển chọn và đào tạo nhân sự kế thừa; khuyến khích mọi CBNV tìm kiếm ứng viên có chất lượng cho các vị trí chủ chốt.
- Ban hành các quy trình, quy định về an toàn lao động, 5S văn phòng, công trường và tổ chức thường xuyên công tác kiểm tra đánh giá toàn bộ các dự án của Công ty.

7. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Do hội nhập kinh tế sâu rộng, nền kinh tế Việt Nam chịu ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch COVID- 19. Năm 2021 dự báo tình hình còn gặp nhiều khó khăn; tình hình hạn hán, thiên tai, đại dịch vẫn tiếp tục tác động, ảnh hưởng tiêu cực đến phát triển kinh tế - xã hội của cả nước.

Trước diễn biến của nền kinh tế của thế giới và Việt Nam, Công ty Cổ phần Kosy xác định tập trung và thực hiện các mục tiêu và kế hoạch phát triển như sau:

- Đổi mới và phát triển các hình thức tổ chức sản xuất, kinh doanh;
- Nghiên cứu, ban hành và thực hiện các cơ chế chính sách kinh doanh mới phù hợp với tình hình thị trường cụ thể;

- Tiếp tục thực hiện các hoạt động từ thiện, xã hội: Tiếp tục thực hiện các hoạt động hướng đến cộng đồng và xã hội, từ thiện gắn liền với công tác xây dựng thương hiệu, phát triển thị trường Công ty.

8. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có):

Ban Tổng giám đốc không có ý kiến đối với ý kiến của kiểm toán tại báo cáo tài chính năm 2020.

9. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

a) Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...)

Công ty luôn ý thức, trách nhiệm đối với sự phát triển bền vững của Công ty sẽ đồng hành cùng sự phát triển của đất nước. Theo đó các quy định nội bộ của Công ty cũng hướng tới tuyên truyền thực hiện các chương trình tiết kiệm và sử dụng hợp lý mọi nguồn lực năng lượng như: Điện, Nước, Giấy in, Không xả rác thải bừa bãi... Đây không chỉ đơn giản là việc tuân thủ các quy định của pháp luật về môi trường, kinh tế, xã hội mà còn là sự đóng góp của Công ty với sự phát triển chung của xã hội.

b) Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Công ty đã ban hành chính sách về nhân sự, lao động trong toàn Công ty với quyết tâm xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, thân thiện, xây dựng Công ty trở thành mái nhà chung, an toàn, hạnh phúc để tập thể cán bộ nhân viên được yên tâm làm việc, phát huy năng lực sáng tạo và phát triển sự nghiệp.

Tạo điều kiện và phối hợp với Chi bộ Đảng để kiện toàn Tổ chức Công đoàn hoạt động theo đúng quy định của pháp luật. Cam kết đảm bảo quyền tự do tham gia các tổ chức, không có hành động ngăn cản hoặc gây khó dễ.

c) Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Công ty luôn ý thức trách nhiệm đối với cộng đồng và cam kết thực hiện có trách nhiệm xã hội để đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty sẽ đồng hành cùng sự lớn mạnh của đất nước.

Theo đó, ngay trong các quy định nội bộ, Công ty luôn phổ biến đến toàn bộ nhân sự thực hiện chương trình tiết kiệm và sử dụng hợp lý mọi nguồn năng lượng như tiết kiệm nước, giấy in, không xả rác thải ra môi trường bừa bãi... Đây không chỉ đơn giản là tuân thủ các quy định của pháp luật về môi trường, kinh tế, xã hội, những hành động này còn là sự đóng góp của Công ty đối với xã hội nói chung.

Mặc dù chưa có đủ điều kiện và nhân sự để tổ chức các chương trình có quy mô lớn, tuy nhiên Công ty luôn tích cực, cố gắng góp một phần nhỏ vào các hoạt động được địa phương phát động thông qua các chương trình thiện nguyện và các chương trình ngoài giờ làm việc. Các hoạt động đóng góp này không chỉ gắn kết tình đồng nghiệp, xây dựng văn hóa Công ty, nó còn mang một ý nghĩa lớn lao thể hiện trách nhiệm của Công ty với xã hội.

Chúng tôi hiểu rằng, con người tại nên xã hội, do đó Công ty luôn chú trọng đảm bảo đến đời sống của toàn thể cán bộ nhân viên bằng cơ chế lương thưởng minh bạch, cạnh tranh so với thị trường, tạo điều kiện cho nhân viên cân bằng công việc và gia đình. Do vậy, Công ty cam kết sẽ tiếp tục nỗ lực hết mình vì trách nhiệm và uy tín của doanh nghiệp với xã hội, khách hàng, cổ đông, và đội ngũ nhân sự của mình.

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

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

- Về hoạt động sản xuất kinh doanh: Năm 2020, Công ty đã có một năm hoạt động sản xuất kinh doanh nhiều biến động về doanh thu và lợi nhuận. Trong năm, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cán bộ nhân viên công ty đã nỗ lực và hành động quyết liệt, kịp thời để hoàn thành kết quả mà Đại hội đồng cổ đông giao phó.

- Về công tác giám sát tài chính và công bố thông tin: Hội đồng quản trị đánh giá tốt việc thiết lập và mở rộng các mối quan hệ nhằm tìm kiếm và thu hút nguồn vốn cũng như dòng tiền nhằm đáp ứng nhu cầu thanh khoản và mục tiêu tăng trưởng của Công ty. Việc công bố thông tin chính xác và kịp thời đến các cổ đông một cách minh bạch và toàn bộ hoạt động cũng giúp thu hút và duy trì mối quan hệ với các cổ đông tạo thuận lợi trong việc huy động vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

- Trách nhiệm liên quan đến môi trường và xã hội: Hội đồng quản trị đánh giá cao các chính sách khuyến khích các ý tưởng sáng tạo tiết kiệm nguyên liệu và tận dụng hiệu quả điện nước đã đi vào thực tế, góp phần giúp giảm thiểu chi phí gia tăng tỷ lệ lợi nhuận cho doanh nghiệp cũng như đóng góp bảo vệ các nguồn tài nguyên và môi trường.

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

Trong năm 2020, Hội đồng quản trị Công ty đã chỉ đạo và giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty:

- Giám sát việc xây dựng kế hoạch kinh doanh vào các dự án trong năm 2020;
- Chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc hoàn thành báo cáo đúng thời hạn các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cũng như Báo cáo thường niên theo đúng quy định của pháp luật.
- Chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận liên quan triển khai tập trung Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 thành công tốt đẹp theo đúng quy trình, quy định.
- Đề ra phương hướng cho hoạt động của Công ty trong năm 2021 và chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc lên kế hoạch chi tiết và cụ thể.

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

Để đạt được mục tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm, 2021, Hội đồng quản trị sẽ tiến hành các biện pháp:

- Tiếp tục thực hiện chiến lược phát triển của Công ty Cổ phần Kosy đồng thời nghiên cứu, thảo luận, đề ra kế hoạch triển khai cho giai đoạn 2021-2022;
- Ổn định hệ thống và phát triển Công ty theo hướng lành mạnh, bền vững, kiểm soát tốt rủi ro;
- Tiếp tục xử lý các vấn đề còn tồn đọng trong năm 2020;
- Tăng cường công tác quan hệ đầu tư, thường xuyên cập nhật tình hình sản xuất kinh doanh lên website của Công ty;
- Chỉ đạo kịp thời và kiên quyết các hoạt động của Ban điều hành trong công tác triển khai và tổ chức Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021.

V - QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

a) Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị

(Xem danh sách ban điều hành tại mục 3.1 – phần II tình hình hoạt động - Thành viên HĐQT).

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Công ty không có tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị, dự kiến năm 2021 Công ty sẽ thành lập Ban kiểm toán nội bộ trực thuộc Hội đồng quản trị nhằm phục vụ, giám sát các hoạt động của các Phòng/Ban trong Công ty để đảm bảo mọi hoạt động được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật cũng như chủ trương của Đại hội đồng cổ đông thường niên.

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị

- HĐQT đã lãnh đạo Công ty sản xuất kinh doanh có hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn, mang lại giá trị gia tăng cho cổ đông.
- HĐQT đã chỉ đạo sửa đổi hoàn thiện và ban hành hệ thống quy chế quản trị nội bộ phù hợp với mô hình mới, của công ty đại chúng quy mô lớn.
- HĐQT đã phối hợp chặt chẽ, kịp thời, thường xuyên với Ban Tổng Giám đốc điều hành và Ban Kiểm soát trong việc chỉ đạo thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và của HĐQT đối với Công ty;
- Mọi vấn đề ra quyết định của HĐQT đều được thảo luận, thông báo đầy đủ, kịp thời, đúng quy định với Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc điều hành;
- Các đề xuất của Ban Tổng giám đốc điều hành đối với HĐQT đều được nghiên cứu, thảo luận và có ý kiến chỉ đạo kịp thời;
- Công ty chấp hành đầy đủ, kịp thời các nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT và các quy định của Nhà nước. Các cuộc họp Hội đồng quản trị:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ % thông qua
1	01/2020/NQ-HĐQT	9/1/2020	Thông qua Phương án phát hành bảo lãnh dự thầu tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	100
2	02/2020/NQ-HĐQT	24/03/2020	Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Hồng Việt	100
3	03/2020/NQ-HĐQT	30/03/2020	Gia hạn thời gian họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2020	100
4	04/2020/NQ-HĐQT	7/5/2020	Chốt danh sách tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2020	100
5	05/2020/NQ-HĐQT	17/06/2020	Thông qua thực tế số tiền đã sử dụng thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ đã được kiểm toán	100
6	12/QĐ-HĐQT	17/6/2020	Bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc phụ trách Kinh doanh - Bà Phùng Thị Hải Vân	100

7	06/2020/NQ-HĐQT	13/7/2020	Thống nhất lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2020	100
8	07/2020/NQ-HĐQT	16/7/2020	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2019	100
9	08/2020/NQ-HĐQT	16/7/2020	Thông qua triển khai phương án và chào bán cổ phiếu ra công chúng.	100
10	08A/2020/NQ-HĐQT	16/7/2020	Thời gian phân phối cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 và thời gian chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2020 của Công ty	100
11	09/2020/NQ-HĐQT	30/7/2020	Phê duyệt đơn từ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc của Ông Nguyễn Việt Cường	100
12	06/2020/NQ-HĐQT	9/9/2020	Mua lại Trái phiếu trước hạn lần 02 và Điều chỉnh bản CBTT mua lại Trái phiếu Danh sách cổ đông Nhà nước Cổ đông chiến lược, cổ đông lớn kì chốt đến 31/8/2020	100
13	35/2020/QĐ-HĐQT	30/10/2020	Bổ nhiệm Phó TGD Tài chính – Ông Nguyễn Thiện Phú	100
14	09/2020/NQ-HĐQT	26/11/2020	Thông qua việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kosy	100
15	10/2020/NQ-HĐQT	04/12/2020	Thông qua việc mua lại trước hạn trái phiếu KOS.BOND lần 02	100
16	11/2020/NQ-HĐQT	14/12/2020	Chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền trả cổ tức bằng cổ phiếu và quyền mua cổ phiếu chào bán ra công chúng	100
17	13/2020/NQ-HĐQT	21/12/2020	Đầu tư dự án và nguồn vốn thực hiện đầu tư dự án Khu Đô số 11, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên	100
18	14/2020/QĐ-HĐQT	22/12/2020	Chuyển nhượng 50% cổ phần sở hữu thực tế của Công ty Cổ phần Kosy tại CTCP KPT Việt Nam	100
19	15/2020/NQ-HĐQT	25/12/2020	Thông qua đầu tư mua cổ phần và góp vốn tại Công ty CP đầu tư phát triển và Năng lượng GIAVICO	100
20	16/2020/NQ-HĐQT	28/12/2020	Thông qua đầu tư mua cổ phần và cử người đại diện quản lý phần vốn góp tại Công ty CP Đầu tư phát triển Năng lượng Tây Bắc	100

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Trong năm 2020 các thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã thay mặt các cổ đông của công ty thực hiện giám sát hoạt động của những người quản lý điều hành, ngăn ngừa các mâu thuẫn và xung đột lợi ích giữa các cổ đông và ban lãnh đạo công ty, nhằm bảo vệ quyền lợi, đồng vốn của các cổ đông.

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

Trong năm 2020 Công ty không có thành viên nào tham gia khóa đào tạo về quản trị Công ty.

2. Ban kiểm soát

2.1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

(Xem danh sách ban điều hành tại 3.1 mục II. Tình hình hoạt động trong năm 2020).

2.2. Hoạt động của Ban kiểm soát

Hiệu quả của công tác giám sát tuân thủ được tăng cường thông qua các hoạt động của Ban Kiểm soát:

Xem xét tính phù hợp của các Quyết định của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý, điều hành đảm bảo tuân thủ với quy định của pháp luật và điều lệ hoạt động của Công ty.

Kiểm soát việc tuân thủ Điều lệ và Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông.

Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Tổng Giám đốc lập, kiểm tra các báo cáo tài chính quý, bán niên, năm của Công ty Cổ phần Kosy nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của số liệu tài chính. Đồng thời, phối hợp với Kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến Báo cáo tài chính.

Giám sát việc thực thi, công bố thông tin của Công ty theo quy định của Luật Chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan.

Đánh giá tình hình đầu tư của Công ty Cổ phần Kosy vào các công ty liên kết. Định kỳ xem xét Báo cáo tài chính quý, bán niên của các công ty này để kiến nghị, đề xuất các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn đầu tư của Công ty Cổ phần Kosy.

Kiểm tra việc chấp hành nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Kosy theo quy định của pháp luật, bao gồm các nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội và các nghĩa vụ tài chính khác.

Các cuộc họp Ban kiểm soát:

STT	Biên bản họp số	Ngày	Nội dung
1	01/2020/BBH-BKS	9/1/2020	Thông qua Phương án phát hành bảo lãnh dự thầu tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam
2	02/2020/BBH-BKS	24/03/2020	Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Hồng Việt
3	03/2020/BBH-BKS	30/03/2020	Gia hạn thời gian họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2020
4	04/2020/BBH-BKS	7/5/2020	Chốt danh sách tham dự họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2020
5	05/2020/BBH-BKS	17/06/2020	Thông qua thực tế số tiền đã sử dụng thu được từ đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ đã được kiểm toán
6	06/2020/BBH-BKS	17/6/2020	Bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc phụ trách Kinh doanh - Bà Phùng Thị Hải Vân
7	07/2020/BBH-BKS	13/7/2020	Thống nhất lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2020
8	08/2020/BBH-BKS	16/7/2020	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2019

9	09/2020/BBH-BKS	16/7/2020	Thông qua triển khai phương án và chào bán cổ phiếu ra công chúng.
10	10/2020/BBH-BKS	16/7/2020	Thời gian phân phối cổ phiếu để trả cổ tức năm 2019 và thời gian chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2020 của Công ty
11	11/2020/BBH-BKS	30/7/2020	Phê duyệt đơn từ nhiệm chức danh Tổng Giám đốc của Ông Nguyễn Việt Cường
12	12/2020/BBH-BKS	9/9/2020	Mua lại Trái phiếu trước hạn lần 02 và Điều chỉnh bản CBTT mua lại Trái phiếu Danh sách cổ đông Nhà nước Cổ đông chiến lược, cổ đông lớn kì chốt đến 31/8/2020
13	13/2020/BBH-BKS	30/10/2020	Bổ nhiệm Phó TGD Tài chính – Ông Nguyễn Thiện Phú
14	14/2020/BBH-BKS	26/11/2020	Thông qua việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kosy
15	15/2020/BBH-BKS	04/12/2020	Thông qua việc mua lại trước hạn trái phiếu KOS.BOND lần 02
16	16/2020/BBH-BKS	14/12/2020	Chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền trả cổ tức bằng cổ phiếu và quyền mua cổ phiếu chào bán ra công chúng
17	17/2020/BBH-BKS	21/12/2020	Đầu tư dự án và nguồn vốn thực hiện đầu tư dự án Khu Đô thị số 11, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên
18	18/2020/BBH-BKS	22/12/2020	Chuyển nhượng 50% cổ phần sở hữu thực tế của Công ty Cổ phần Kosy tại CTCP KPT Việt Nam
19	19/2020/BBH-BKS	25/12/2020	Thông qua đầu tư mua cổ phần và góp vốn tại Công ty CP đầu tư phát triển và Năng lượng GIAVICO
20	20/2020/BBH-BKS	28/12/2020	Thông qua đầu tư mua cổ phần và cử người đại diện quản lý phần vốn góp tại Công ty CP Đầu tư phát triển Năng lượng Tây Bắc

2.3. Các giao dịch, thù lao và lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát

a) Thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

Tiền lương, thù lao và các chi phí hoạt động của HĐQT năm 2020 được thực hiện theo Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020.

STT	Bộ phận	Đơn vị	Tiền lương và phụ cấp năm 2020
1	Hội đồng quản trị	Đồng	772.280.000
2	Ban kiểm soát	Đồng	244.470.000
3	Ban Tổng giám đốc	Đồng	2.737.294.453
Tổng cộng		Đồng	3.754.044.453

Chi tiết Thù lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát trong năm 2020

STT	Chức danh	SL	Chi trả năm 2020	Kế hoạch năm 2021
1	Chủ tịch HĐQT	01	2.000.000 đồng/ tháng	2.000.000 đồng/ tháng
2	Thành viên HĐQT	06	1.000.000 đồng/ tháng	1.000.000 đồng/ tháng
3	Trưởng BKS chuyên trách	01	2.000.000 đồng/ tháng	2.000.000 đồng/ tháng
4	Thành viên BKS	02	1.000.000 đồng/ tháng	1.000.000 đồng/ tháng

b) Giao dịch cổ phiếu của Cổ đông nội bộ

STT	Họ và tên	Mối quan hệ	Bán	SLCP	Ngày thông báo giao dịch	Ngày báo cáo kết quả
1	Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT	Bán	10.000.000	26/02/2020	04/03/2020
2	Nguyễn Văn Hà	Người liên quan của người nội bộ	Bán	1.000.000	21/08/2020	01/09/2020
3	Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT	Mua	1.000.000	07/10/2020	13/10/2020 (*)
4	Hoàng Thị Nhâm	Người liên quan của người nội bộ	Mua Bán	300 300		30/11/2020 30/11/2020

(*) SLCP mua thực tế 905.000 CP/ 1.000.000 CP đã đăng ký

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ và bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2020	Năm 2019
I. CÁ NHÂN			
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo + Tạm ứng + Hoàn ứng	Ủy viên HĐQT/TV thân cận trong GD của Chủ tịch HĐQT	200.000.000 200.000.000	- -
Ông Nguyễn Việt Cường + Cho vay + Trả gốc vay + Tạm ứng + Hoàn ứng	Chủ tịch HĐQT	- - 81.900.000 81.900.000	33.000.000.000 33.000.000.000 340.900.000 340.900.000
Bà Nguyễn Thị Hằng + Tạm ứng + Hoàn ứng	Phó CT HĐQT/TV thân cận trong gia đình CT HĐQT	4.075.000.000 4.075.000.000	4.743.000.000 4.743.000.000
Ông Nguyễn Đức Diệp + Tạm ứng + Hoàn ứng	Phó Tổng Giám đốc	- -	178.000.000 178.000.000
Ông Nguyễn Tiến Hoàn + Tạm ứng + Hoàn ứng	Phó Tổng Giám đốc	1.388.000.000 1.378.000.000	248.000.000 33.326.500.000

Ông Nguyễn Ngọc Sáu + Tạm ứng + Hoàn ứng	TV thân cận trong GD của CTHĐQT	-	500.000.000
		-	500.000.000
Ông Đỗ Quốc Việt + Tạm ứng + Hoàn ứng	Phó Tổng Giám đốc	6.000.000	-
		6.000.000	-
Ông Nguyễn Đức Trang + Ứng tiền giải phóng mặt bằng DA Đông Anh	Ủy viên HĐQT đến ngày 25/06/2020	-	84.382.651.273
Bà Nguyễn Thị Mai + Tạm ứng + Hoàn ứng	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	-	6.505.000.000
		-	6.505.000.000
Bà Hoàng Thị Yến + Tạm ứng + Hoàn ứng	Thành viên Ban Kiểm soát	4.055.525.000	950.000.000
		4.845.525.000	160.000.000
Bà Trần Thị Thu Hà + Tạm ứng + Hoàn ứng	Thành viên Ban Kiểm soát	3.000.000.000	-
		3.000.000.000	-

II. TỔ CHỨC

Công ty cổ phần đầu tư Sơn Phúc + Xuất bán hàng hóa + Thu tiền hàng + Mua dịch vụ + Thanh toán tiền mua dịch vụ	CT của TV thân cận trong gia đình của CT HĐQT	3.192.175.659	421.281.026
		5.232.035.098	4.725.436.100
		857.730.090	145.454.545
		621.623.100	647.850.000
Công ty cổ phần Hồng Việt + Ứng tiền để thực hiện công trình + Chi phí thi công	Công ty liên kết đến ngày 01/04/2020	-	17.006.722.720
		-	27.886.645.454
Công ty cổ phần KPT Việt Nam + Giá trị công trình được nghiệm thu + Thanh toán tiền thi công công trình	Công ty đầu tư khác, cùng Ban lãnh đạo với Kosy	22.858.544.545	12.513.840.909
		18.480.000.000	12.513.840.909
Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và Xây dựng Đông Đô + Giá trị dịch vụ được nghiệm thu + Thanh toán tiền dịch vụ	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	943.363.636	-
		943.363.636	-

d) Đánh giá thực hiện các quy định về quản trị công ty

Song song với việc nghiên cứu, cập nhật các văn bản, quy định của Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các Nghị định/ Thông tư hướng dẫn thi hành luật chứng khoán năm 2019 mới được chính phủ mới ban hành cuối năm 2020, nhằm đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định mới ban hành về quản trị Công ty của Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

Quá trình hoạt động trong năm của Công ty luôn tuân thủ Quy chế Quản trị được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Người quản trị Công ty luôn kiểm soát chặt chẽ và yêu cầu nghiêm túc thực hiện các quy định về Quản trị Công ty của Ban lãnh đạo.

VI - BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến của kiểm toán

"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần KOSY tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính".

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

Báo cáo tài chính Công ty đã được đăng tải đầy đủ trên trang website của Công ty ngày 25/03/2021. Địa chỉ đường link xem Báo cáo tài chính là: <https://kosy.vn/co-dong/bao-cao-tai-chinh-3>

Nơi nhận:

- UBCKNN;
- SGDCK TP.HCM;
- HĐQT, BKS;
- Lưu VT

Hà Nội, ngày 14 tháng 4 năm 2021

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



Chủ tịch Hội đồng quản trị