



Báo cáo thường niên

Annual Report 2017



CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
(Mã chứng khoán AAV)

**CÔNG TY CỔ PHẦN
VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
(Mã chứng khoán AAV)

NĂM 2017

TX. Chí Linh, ngày 11 tháng 04 năm 2018

NỘI DUNG CHÍNH

I. THÔNG TIN CHUNG	4
1. Thông tin khái quát	4
1.1. Thông tin về công ty	4
1.2. Quá trình hình thành và phát triển	5
1.3. Tầm nhìn và sứ mệnh	5
1.4. Thành tích đã đạt được	6
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	6
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	7
3.1. Cơ cấu bộ máy quản lý	7
3.2. Các công ty con, công ty liên kết	9
4. Định hướng phát triển	11
5. Các rủi ro	11
5.1. Rủi ro về kinh tế vĩ mô	11
5.2. Rủi ro về tỷ giá	12
5.3. Rủi ro về lãi suất	12
5.4. Rủi ro về pháp luật	12
5.5. Rủi ro về đặc thù ngành	13
5.6. Rủi ro khác	13
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	13
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	13
2. Tổ chức và nhân sự	14
2.1. Danh sách Ban Tổng giám đốc	14
2.2. Cơ cấu nhân sự	17
3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án	18
3.1. Các dự án công ty đang đầu tư và tình hình triển khai trong năm 2017	187
3.2. Tình hình hoạt động của các công ty con năm 2017	26
4. Tình hình tài chính	26
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	28
5.1. Cổ phần và cơ cấu cổ đông	28
5.2. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	29
5.3. Giao dịch cổ phiếu quỹ	29

5.4. Các chứng khoán khác	29
6. Tác động đến môi trường và các hoạt động xã hội của Công ty	29
6.1. Tác động đến môi trường	29
6.2. Chính sách liên quan đến người lao động	29
6.3. Các hoạt động xã hội của Công ty	29
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	30
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	30
2. Tình hình tài chính	31
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	31
4. Kế hoạch phát triển trong năm 2018	32
IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY	32
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	32
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc	33
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	33
V. QUẢN TRỊ CÔNG TY	34
1. Hội đồng quản trị	34
2. Ban kiểm soát	40
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát	44
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH	45
1. Ý kiến kiểm toán	45
2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	46

I. THÔNG TIN CHUNG
1. Thông tin khái quát
1.1. Thông tin về công ty

Tên Công ty	: CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT TIÊN SƠN ĐỊA ỐC
Tên giao dịch quốc tế	: Viet Tien Son Real Estate Holding Company
Tên viết tắt	: VTSRE.,HC
Trụ sở chính	: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, Khu Dân cư phía đông đường Yết Kiêu, Phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương
Điện thoại	: 0220.626.6066
Fax	: 0220.626.6373
Sàn giao dịch bất động sản Hải Dương	: Số 6, đường Hồng Quang, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
Sàn giao dịch bất động sản Chí Linh	: Tòa nhà Việt Tiên Sơn, Khu Dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, Phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương
Chi nhánh Hà Nội	: Số 19 Bà Triệu, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Website	: www.viettenson.com
Logo	: 
Giấy CNĐKKD	: 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12/04/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 29/11/2016
Đại diện theo pháp luật	: Nguyễn Thanh Hải – Chủ tịch Hội đồng quản trị
Vốn điều lệ	: 125.000.000.000 (Một trăm hai mươi lăm tỷ) đồng
Vốn thực góp	: 125.000.000.000 (Một trăm hai mươi lăm tỷ) đồng
Tài khoản ngân hàng	: 46110000158617
Nơi mở tài khoản	: Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Bắc Hải Dương
Mã cổ phiếu	: AAV

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0800819038 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp lần đầu ngày 12/04/2010 trên cơ sở tách ra từ Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn.

Ngày 20/07/2010, Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc đã thành lập Sàn Giao dịch Bất động sản tại thị xã Chí Linh; và sau gần 1 năm, ngày 14/03/2011, Công ty đã thành lập thêm Sàn Giao dịch Bất động sản thứ 2 tại thành phố Hải Dương. Đây cũng chính là 2 sàn giao dịch bất động sản đầu tiên trên địa bàn tỉnh Hải Dương. Việc thành lập Sàn giao dịch Bất động sản là sự khẳng định hướng tới chuyên nghiệp hoá và cam kết phục vụ khách hàng của Công ty trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh dịch vụ bất động sản.

Ngày 16/07/2013, Việt Tiên Sơn Địa ốc tiếp tục thành lập Trung tâm Du lịch lữ hành với mục tiêu đa dạng hóa lĩnh vực kinh doanh và mở rộng quy mô hoạt động của Công ty, không chỉ trong lĩnh vực bất động sản.

Ngày 20/03/2017, Công ty thành lập chi nhánh Hà Nội, có địa chỉ tại Số 19 Bà Triệu, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội để mở rộng hoạt động kinh doanh thương mại và giới thiệu các sản phẩm bất động sản trong tương lai của Công ty tới các Nhà đầu tư tại Hà Nội.

Ngày 17/05/2017, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc được UBCKNN chấp thuận là Công ty đại chúng tại Công văn số 2756/UBCK-GSDC về việc Chấp thuận Hồ sơ đăng ký Công ty đại chúng.

Ngày 19/06/2017, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc được Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD), cấp giấy chứng nhận lưu ký số 126/2017/GCNCP-VSD với mã chứng khoán là AAV.

1.3. Tầm nhìn và sứ mệnh

TẦM NHÌN

Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc trở thành Công ty đầu tư, kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, có vị trí dẫn dắt thị trường trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, căn hộ cho thuê và công viên nghỉ ngơi.

Trong giai đoạn phát triển từ 2017-2027 và những năm tiếp theo, Công ty chú trọng phát triển thêm lĩnh vực đầu tư mặt bằng kinh doanh cho thuê, thương mại xuất nhập khẩu máy móc thiết bị thi công công trình, thực phẩm đông lạnh, thực phẩm sạch, sản xuất sản phẩm đông nam dược và thực phẩm chức năng, sản xuất sản phẩm nhựa tái sinh; trở thành đơn vị trong top đầu khu vực Hải Dương và các tỉnh lân cận trong các lĩnh vực nêu trên.

SỨ MỆNH**Với Nhà đầu tư & Cổ đông**

Cam kết sự Minh bạch và phấn đấu không ngừng gia tăng giá trị Công ty, bảo vệ và phát triển vốn đầu tư của cổ đông.

Với Khách hàng

Cam kết không ngừng Đổi mới, Lắng nghe, Sáng tạo để cung cấp những Sản phẩm, Dịch vụ tiện ích, Chất lượng cao, Giá phù hợp, luôn mang đến Lợi ích & Giá trị tốt nhất cho Khách hàng & Người sử dụng.

Với Nhà cung cấp và Đối tác

Cam kết sự hợp tác Gắn bó, đảm bảo Uy tín và Lợi ích trên nguyên tắc Cùng Thắng.

Với Người lao động

Cam kết tạo dựng cho Người lao động trong Công ty môi trường làm việc Gắn bó, Thân thiện, Năng động, Chuyên nghiệp, Thu nhập ổn định với cơ hội Phát triển Năng lực, Giá trị & Tạo dựng sự nghiệp thành công.

Với Xã Hội

Cam kết bảo vệ và đóng góp với cộng đồng để có cuộc sống Tốt đẹp hơn. Luôn nỗ lực để tạo ra việc làm đóng góp vào sự phát triển kinh tế của Tỉnh và của Quốc Gia.

NGUYÊN TẮC VÀ TRIẾT LÝ KINH DOANH

Vì Tương Lai Bền Vững!

1.4. Thành tích đã đạt được

Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc luôn đề cao tinh thần cùng chung tay vì sự phát triển cộng đồng, thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp đối với Nhà nước thông qua các hoạt động thiết thực có ích cho xã hội như tham gia tài trợ các chương trình xúc tiến thương mại, đóng góp tích cực cho các hoạt động cộng đồng, hoạt động của Hội doanh nhân trẻ tỉnh Hải Dương, Hiệp hội doanh nghiệp tỉnh Hải Dương, Hiệp hội bất động sản, Hiệp hội phát triển hàng tiêu dùng Việt Nam (VACOD),... Chủ tịch Hội đồng quản trị Nguyễn Thanh Hải đã được Chủ tịch nước trao tặng huân chương lao động hạng 3, được Thủ tướng chính phủ tặng bằng khen, được UBND tỉnh Hải Dương và nhiều cơ quan tổ chức trao tặng kỷ niệm chương, bằng khen, và giấy khen.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**a. Ngành nghề kinh doanh chính.**

- Đầu tư kinh doanh Bất động sản;
- Sản xuất, kinh doanh Đông Nam Dược và Thực phẩm chức năng;
- Thương mại xuất nhập khẩu máy móc thiết bị công trình xây dựng;
- Thi công xây dựng công trình;
- Du lịch lữ hành.

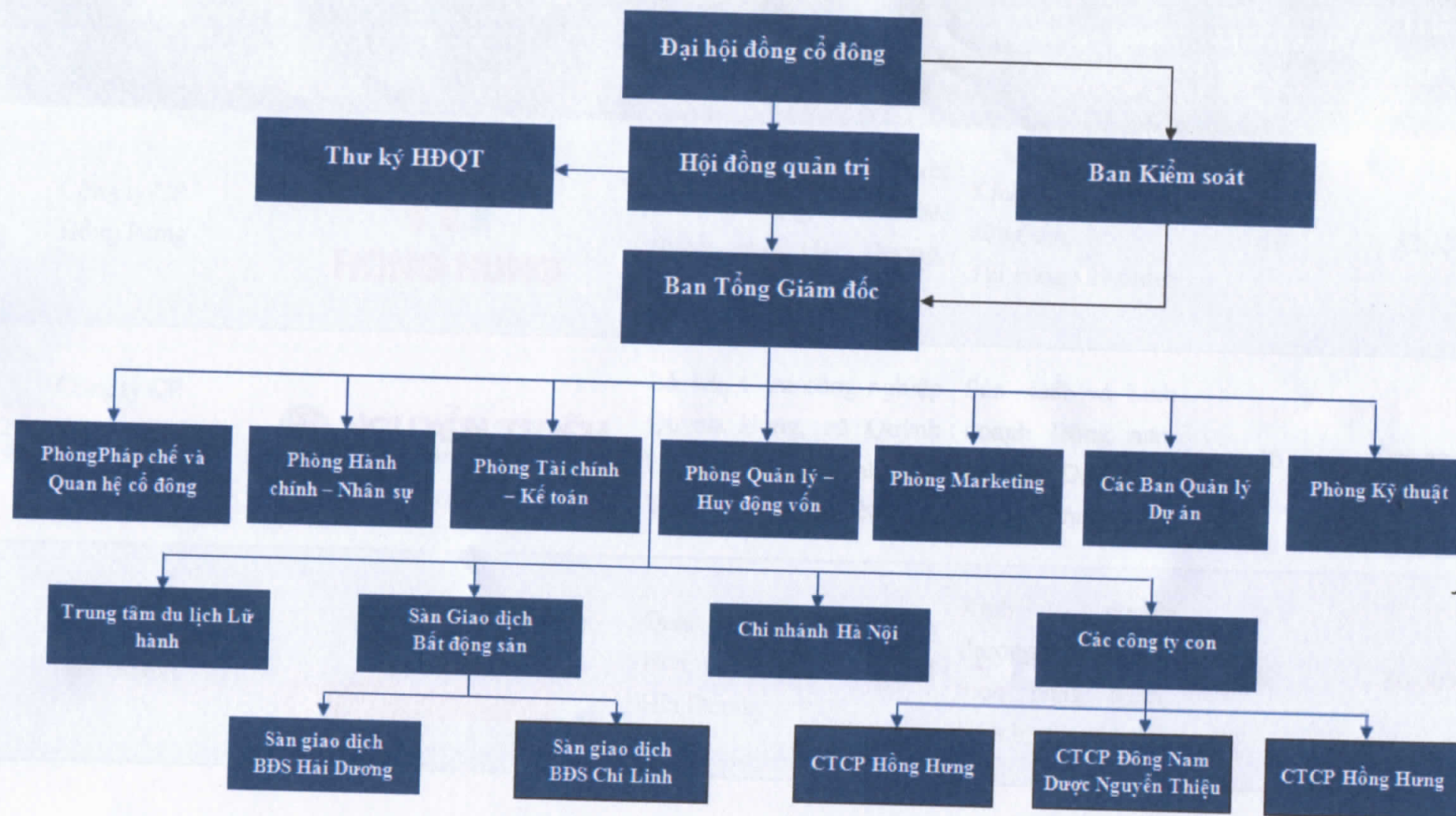
b. Địa bàn kinh doanh

Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc hiện đang hoạt động chủ yếu trên địa bàn tỉnh Hải Dương, tỉnh Thái Bình, TP. Hà Nội và thương mại quốc tế tại Hoa Kỳ, châu Âu, Ấn Độ, Singapore,... Trong thời gian tới, Công ty có định hướng mở rộng phát triển các ngành nghề kinh doanh bất động sản và sản xuất Đông nam dược trong khu vực miền Bắc và trên cả nước.

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

3.1. Cơ cấu bộ máy quản lý

Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc



3.2. Các công ty con, công ty liên kết

a. Các công ty con

STT	Tên Công ty con	Logo	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ
1	Công ty CP Hồng Hưng		Cụm công nghiệp Việt Hòa, phường Việt Hòa, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương	Kinh doanh bất động sản; Thi công xây dựng	18	83,33%
2	Công ty CP Đông nam dược Nguyễn Thiệu		Lô 1A, Cụm công nghiệp Quỳnh Hồng, xã Quỳnh Hồng, Huyện Quỳnh Phụ, Tỉnh Thái Bình, Việt Nam	Sản xuất và kinh doanh Đông nam dược; Dịch vụ khám chữa bệnh	36	88,83%
3	Công ty CP Việt Tâm Doanh		Quán Sui, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương	Kinh doanh thương mại máy móc công trình, thiết bị phụ tùng	48	80,00%

b. Các công ty liên doanh, liên kết: không có.

c. Các công ty góp vốn hợp tác kinh doanh

STT	Tên Công ty góp vốn hợp tác kinh doanh	Địa chỉ	Mục đích hợp tác kinh doanh	Số vốn góp (tỷ đồng)	Tỉ lệ vốn góp VTSR
1	Công ty CP Đầu tư BĐS Thành Đông	Số 72 Hoàng Sâm, Phường Nghĩa Đô, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội	Đầu tư nhận chuyển nhượng một phần dự án KCN Cộng Hòa - Chí Linh, chuyển đổi mục đích thành Khu ĐTM Chí Linh - Hải Dương	20,50	49%
2	Công ty TNHH MTV và DV An Thành Phát	KDC Chi Ngãi, phường Cộng Hòa, Thị xã Chí Linh, Tỉnh Hải Dương	Đầu tư mua sắm thiết bị, thi công công trình xây dựng	3,25	22%
3	Công ty CP Mạnh Dũng	KDC Lôi Động, phường Cộng Hòa, Thị xã Chí Linh, Tỉnh Hải Dương	Đầu tư xây dựng 2 dây chuyền sản xuất gạch chịu lửa	15,00	23%
4	Công ty CP Việt Tiên Sơn	Quán Sui, Phường Cộng Hòa, Thị xã Chí Linh, Tỉnh Hải Dương	Đầu tư xây dựng nhà máy sản xuất nhựa phế thải	5,00	15%
5	Công ty TNHH MTV Tân Dương	Số 79, Nguyễn Trãi, Phường Nguyễn Trãi, TP. Hải Dương, Tỉnh Hải Dương	Đầu tư mua sắm thiết bị, thi công công trình xây dựng	10,00	18%
6	Công ty CP Thương Mại và Du lịch Trung Đông	Số 10, ngõ 399, Đường Âu Cơ, Phường Nhật Tân, Quận Tây Hồ, TP. Hà Nội	Đầu tư nhập khẩu máy móc thiết bị, phục vụ kinh doanh	14,00	22%

4. Định hướng phát triển

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:
 - ❖ Hướng tới phát triển bền vững, đầu tư theo chiều sâu, không ngừng nâng cao năng lực cạnh tranh và cải tiến sáng tạo trên mọi lĩnh vực.
 - ❖ Mang lại lợi nhuận và thặng dư cao nhất cho các Cổ đông của Công ty.
 - ❖ Luôn giữ vững uy tín trên thương trường, là địa chỉ tin cậy của các đối tác chiến lược và khách hàng.
- Chiến lược phát triển trung và dài hạn: Xây dựng Việt Tiên Sơn Địa ốc trở thành tập đoàn hoạt động đa ngành nghề theo mô hình Công ty mẹ - con, tập trung phát triển mạnh mẽ ba trụ cột kinh doanh chiến lược: Đầu tư, kinh doanh Bất động sản; Sản xuất, kinh doanh Đông Nam Dược và Thực phẩm chức năng; Kinh doanh thương mại.
- Các mục tiêu phát triển bền vững:
 - ❖ Tối đa hóa quyền lợi của cổ đông đồng thời đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty. Đảm bảo cân bằng lợi ích của các bên liên quan khác: khách hàng, cán bộ nhân viên, đối tác;
 - ❖ Tuân thủ pháp luật bảo vệ môi trường, thực hiện đầy đủ công tác phòng ngừa, ứng phó, khắc phục sự cố môi trường, đảm bảo các Quy chuẩn kỹ thuật môi trường, tiêu chuẩn môi trường trong hoạt động sản xuất, kinh doanh. Tiến hành thực hiện các biện pháp tiết kiệm năng lượng điện, lượng nước tiêu dùng. Tổ chức thu gom, phân loại, vận chuyển và xử lý rác thải phát sinh hàng ngày. Tổ chức dọn vệ sinh môi trường xung quanh các Dự án. Tổ chức hoạt động trồng cây xanh, tạo môi trường trong lành;
 - ❖ Hoạt động vì mục tiêu phát triển chung của toàn xã hội, gắn sự phát triển của Công ty với địa phương và địa bàn hoạt động. Chung tay vì cộng đồng, chia sẻ khó khăn với các đối tượng chính sách, hộ gia đình khó khăn qua các hoạt động từ thiện. Tạo thêm nhiều công ăn việc làm cho xã hội, quan tâm đến đời sống của người lao động;
 - ❖ Tích cực đóng góp cho Ngân sách nhà nước thông qua việc nộp đầy đủ nghĩa vụ thuế, tiến hành kê khai và nộp đủ, kịp thời các loại thuế, phí tài nguyên, môi trường và bảo vệ môi trường và sự phát triển chung của địa phương, khu vực.

5. Các rủi ro**5.1. Rủi ro về kinh tế vĩ mô**

Trong năm 2017, với sự kiên định và quyết tâm của Chính phủ trong việc tạo lập môi trường kinh doanh thông thoáng và minh bạch, cùng với các nỗ lực hỗ trợ doanh nghiệp, đặc biệt là doanh nghiệp hoạt động trong các ngành nghề lĩnh vực ưu tiên, doanh nghiệp nhỏ và vừa đã tạo nên những kết quả ấn tượng trong bức tranh kinh tế vĩ mô năm 2017 với việc đạt và vượt 13 chỉ tiêu kế hoạch đề ra.

Tăng trưởng GDP đạt 6,81% tập trung chủ yếu từ lĩnh vực công nghiệp và dịch vụ, tỉ lệ lạm phát 3,53%; Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt trên 400 tỉ USD; Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký mới, bổ sung ước đạt 29,7 tỷ USD tăng 44,2%, vốn thực hiện đạt 17,5 tỷ USD tăng 10,8%; Thu nhập bình quân đầu người đạt 2.385 USD, tăng 7,67%.

Tuy vậy, vẫn có những rủi ro tiềm tàng trong nền kinh tế. Chính sách tài khóa luôn trong trạng thái căng thẳng. Thu ngân sách có sự sụt giảm do việc cắt giảm nhiều loại thuế nhập khẩu do Việt Nam gia nhập các Hiệp định thương mại tự do, việc cơ cấu lại bộ máy hành chính còn chưa triệt để khiến cho dư địa đầu tư và các dự án trọng điểm quốc gia gặp nhiều khó khăn, gây cản trở và hạn chế sự phát triển của nền kinh tế. Bên cạnh đó, vốn đầu tư và lĩnh vực bất động sản đang tăng cao (đến từ cả khu vực trong nước và vốn FDI) cũng gây ra những lo ngại về tăng trưởng nóng.

5.2. Rủi ro về tỷ giá

Trong năm 2017, với việc tiếp tục áp dụng cơ chế tỉ giá trung tâm của NHNN, thặng dư thương mại và các dòng vốn ngoại chảy vào Việt Nam đã tác động tích cực, giữ ổn định tỷ giá USD/VND, góp phần cho các hoạt động thương mại xuất nhập khẩu của Công ty thuận lợi hơn. Tuy vậy năm 2018 có thể sẽ gặp những áp lực tăng tỉ giá, chủ yếu đến từ kế hoạch tăng lãi suất cơ bản của Fed và các bất ổn trong thương mại quốc tế, đòi hỏi Công ty phải có sự thận trọng và tính toán kĩ lưỡng, sử dụng các công cụ phòng ngừa rủi ro phù hợp.

5.3. Rủi ro về lãi suất

Với đặc thù hoạt động cần vốn đầu tư lớn, vấn đề lãi suất luôn được Công ty quan tâm và theo dõi sát sao, kiểm soát kĩ lưỡng trong việc sử dụng đòn bẩy tài chính. Đặc biệt với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, là ngành hạn chế đầu tư của các ngân hàng cũng khiến áp lực về chi phí tài chính gia tăng.

5.4. Rủi ro về pháp luật

Mọi hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật hiện hành như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật thuế thu nhập cá nhân... Luật và các văn bản dưới luật quy định về các vấn đề này còn đang trong quá trình sửa đổi, bổ sung để đồng bộ với sự thay đổi của Luật Dân sự và Luật Hình sự. Điều này sẽ ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh

doanh và giao dịch cổ phiếu của Công ty. Đặc biệt, các quy định liên quan đến quản trị Công ty đại chúng và công tác công bố thông tin đại chúng đều được cập nhật và thay đổi liên tục.

Để giảm thiểu rủi ro này, Công ty đã sử dụng các dịch vụ tư vấn pháp luật và có các bộ phận thường xuyên cập nhật thông tin, tổ chức các buổi họp nhằm phổ biến các văn bản pháp luật mới tới từng bộ phận và cán bộ nhân viên.

5.5. Rủi ro về đặc thù ngành

Bên cạnh áp lực cạnh tranh giữ vững vị thế trên thị trường, Công ty còn đối diện với các rủi ro mang tính đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản.

Trước hết là rủi ro về khả năng huy động và sử dụng vốn. Các dự án bất động sản luôn cần có lượng vốn đầu tư rất lớn. Hiện tại, Công ty đang trong giai đoạn đầu triển khai nhiều dự án trọng điểm, vì vậy để huy động được nguồn vốn lớn từ thị trường cũng như vốn vay cũng không ít khó khăn, gây ảnh hưởng nhất định tới kế hoạch của các dự án. Việc huy động và sử dụng vốn phải được tính toán rất kỹ lưỡng để tránh rủi ro mất thanh khoản cho các hoạt động của Công ty cũng như phải đảm bảo hiệu quả đầu tư.

Trong quá trình thực hiện xây dựng các dự án, rủi ro gặp phải đó là phải đảm bảo tiến độ và an toàn trong thi công công trình. Cùng với đó là sự biến động của giá nguyên vật liệu đầu vào cũng là yếu tố quan trọng ảnh hưởng tới sự thành công của các dự án. Để đảm bảo hoạt động xây dựng các dự án được hiệu quả, an toàn, đúng tiến độ và kiểm soát chi phí, Công ty luôn thành lập các ban quản lý cho mỗi dự án, với đội ngũ 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.

5.6. Rủi ro khác

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ có tác động đến tình hình kinh doanh của Công ty như các hiện tượng thiên tai (bão lụt, động đất,...), rủi ro mang tính địa chính trị.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2017

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Theo số liệu BCTC hợp nhất năm 2017 đã kiểm toán, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc đã đạt được kết quả kinh doanh như sau:

- Quy mô tổng tài sản đạt 369.686 triệu đồng.

- Doanh thu thuần đạt 244.739 triệu đồng, tăng ròng 81.017 triệu đồng, tương đương tăng mạnh 49,48% so với năm 2016. Lợi nhuận sau thuế đạt 22.254 triệu đồng, tăng ròng 6.901 triệu đồng, tương đương tăng 44,95% so với năm 2016.
- Trong bối cảnh gặp nhiều khó khăn về thị trường hoạt động cũng như việc triển khai, hoàn thiện các dự án bất động sản nhưng Công ty đã có sự nỗ lực rất lớn để đạt được sự phát triển tương đối tốt về hiệu quả kinh doanh.

2. Tổ chức và nhân sự

2.1. Danh sách Ban Tổng giám đốc

- ❖ Ban Tổng Giám đốc của Công ty bao gồm 03 thành viên, gồm 01 Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc, thực hiện các hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty.
- ❖ Danh sách Ban Tổng Giám đốc của Công ty như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Trương Thanh Sơn	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Minh Xô	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

➤ Ông Trương Thanh Sơn – Tổng giám đốc:

- Họ tên: **TRƯƠNG THANH SƠN**
- Ngày tháng năm sinh: 03/11/1966
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn.
- Quá trình công tác:
- Từ tháng 01/1988 đến tháng 03/1993: Nhân viên kế hoạch Tổng Công ty xuất nhập khẩu và đầu tư tỉnh Hải Hưng
 - Từ tháng 03/1993 đến tháng 05/1993: Nhân viên kế hoạch Sở Thương mại tỉnh Hải Hưng
 - Từ tháng 05/1993 đến tháng 06/1997: Trưởng Phòng tổ chức Hành chính Công ty Thương mại dịch vụ Hải Hưng phía Nam

- Từ tháng 06/1997 đến tháng 08/2000 Nhân viên xuất nhập khẩu Công ty trách nhiệm hữu hạn Ford Việt Nam
- Từ tháng 08/2000 đến tháng 09/2003 Trưởng phòng Vật tư Công ty trách nhiệm hữu hạn Ford Việt Nam
- Từ tháng 09/2003 đến tháng 05/2005 Giám đốc Bộ phận cung ứng Công ty trách nhiệm hữu hạn Ford Việt Nam
- Tháng 04/2005 đến Nay Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn
- Từ tháng 04/2011 đến tháng 12/2016 Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc Công ty cổ phần Hồng Hưng
- Từ tháng 04/2010 đến tháng 01/2017 Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Từ tháng 02/2017 đến Nay Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

1.250.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 10,00 %)

- Sở hữu cá nhân

1.250.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 10,00 %)

- Được ủy quyền đại diện

0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:

Không

➤ **Ông Nguyễn Minh Xô – Phó Tổng giám đốc:**

Họ tên:

NGUYỄN MINH XÔ

Ngày tháng năm sinh:

13/06/1959

Trình độ chuyên môn:

Trung cấp cơ điện

Chức vụ hiện nay:

Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Giám đốc Công ty Cổ phần Vạn Xuân

Quá trình công tác:

- Tháng 10 năm 1980 đến tháng 10 năm 1985 Trung đội trưởng Đại đội 10, Trung đoàn 11, Sư đoàn 319, Bộ Quốc Phòng
- Tháng 01 năm 1985 đến tháng 12 năm 2010 Kinh doanh tại Phả Lại, TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương

- Tháng 01 năm 2011 đến tháng 01/2017 Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

- Tháng 02 năm 2017 đến Nay Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 225.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,80 %)

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân 225.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,80 %)
- Được ủy quyền đại diện 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

➤ **Ông Nguyễn Tuấn Anh – Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng:**

Họ tên: NGUYỄN TUẤN ANH

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Học viện Tài Chính

Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng Công ty, Người công bố Thông tin của Công ty

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Smart Wood Việt Nam

Quá trình công tác:

- Từ tháng 04/2005 đến tháng 03/2010 Phó phòng kế toán Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn
- Từ tháng 04/2010 đến tháng 01/2017 Phó Giám đốc Công ty kiêm Kế toán trưởng Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Từ tháng 02/2017 đến nay Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Tháng 03 năm 2016 đến nay Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Smart Wood Việt Nam

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 500.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 4,00%)

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân 500.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 4,00%)
- Được ủy quyền đại diện 0 cổ phiếu

❖ Những thay đổi trong Ban điều hành: Không có

2.2. Cơ cấu nhân sự

Tại thời điểm 31/12/2017 là 37 người (Không tính số lao động tại các Công ty con)

STT	Phân loại lao động	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1	Phân theo giới tính	37	100,00
	Nam	27	72,97
	Nữ	10	27,03
2	Phân theo hợp đồng lao động	37	100,00
	Hợp đồng mùa vụ (dưới 3 tháng)	0	0,00
	Hợp đồng từ 3 – 12 tháng	0	0,00
	Hợp đồng từ 1 – 3 năm	0	0,00
	Hợp đồng vô thời hạn	37	100,00
3	Phân theo trình độ lao động	37	100,00
	Trình độ Đại học và trên Đại học	26	70,27
	Trình độ Cao đẳng và Trung cấp	6	16,22
	Trình độ phổ thông	5	13,51
	Tổng cộng	37	100,00

- ❖ Chính sách đối với người lao động
 - Công ty luôn quan tâm đến đời sống của người lao động, thực hiện đầy đủ về BHXH, BHYT, BHTN... khuyến khích người lao động học tập nâng cao trình độ chuyên môn, hiểu biết về xã hội, tạo điều kiện cho người lao động tham gia hoạt động thể thao, văn hóa văn nghệ....;
 - Công ty đã giải quyết việc làm cho lao động với mức thu nhập ổn định, thực hiện tốt các chế độ chính sách Nhà nước quy định đối với người lao động và đóng góp đáng kể vào ngân sách Nhà nước;
 - Chính sách đào tạo nguồn nhân lực: Với phương châm nhân lực là nguồn lực quan trọng nhất tạo nên thành công cho công ty, Công ty luôn chú trọng đến việc phát triển nguồn nhân lực với các chính sách đào tạo, tuyển dụng người tài nhằm chọn được những cá nhân tốt nhất cũng như xây dựng được một tập thể vững mạnh. Khuyến khích việc tham gia học tập các lớp học, khóa học do các trường đào tạo;

- Tuyển dụng: Với hệ thống quy chế tuyển dụng được ban hành đã tạo ra khung cơ bản nhằm góp phần tuyển chọn những người thực sự có tài góp sức xây dựng Công ty;

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

3.1. Các dự án trọng điểm Công ty đang đầu tư và tình hình triển khai các Dự án trong năm 2017

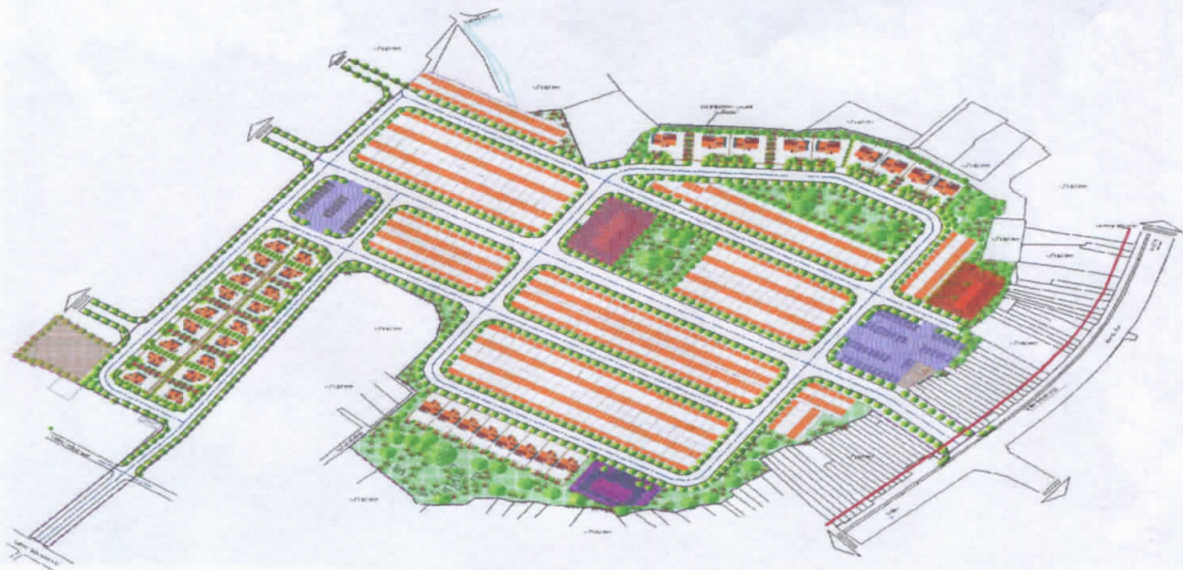
- Dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu – TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương



Dự án với tổng mức vốn đầu tư 214 tỷ đồng, quy mô gần 20 ha bao gồm 1.101 lô đất được thiết kế đồng bộ với các thành phần: Nhà trẻ, khu dịch vụ thương mại, khu văn phòng, khu bể cảnh cây xanh. Được Công ty thực hiện từ năm 2011, đến nay Công ty đã hoàn thiện các hạng mục hạ tầng, có 343 lô đất đã ký hợp đồng góp vốn chuyển nhượng QSD đất và hạ tầng, và 399 lô đất đã ký hợp đồng vay vốn tính đến thời điểm 30/11/2017. Dự kiến dự án sẽ hoàn thành và được cấp sổ đỏ trong năm 2018.

Trong năm 2018, Công ty sẽ hoàn thiện đầu tư hạ tầng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó bàn giao lại chính quyền trong năm 2019.

- b. Dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương (Đổi tên từ Dự án Khu dân cư Sân Golf thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương)



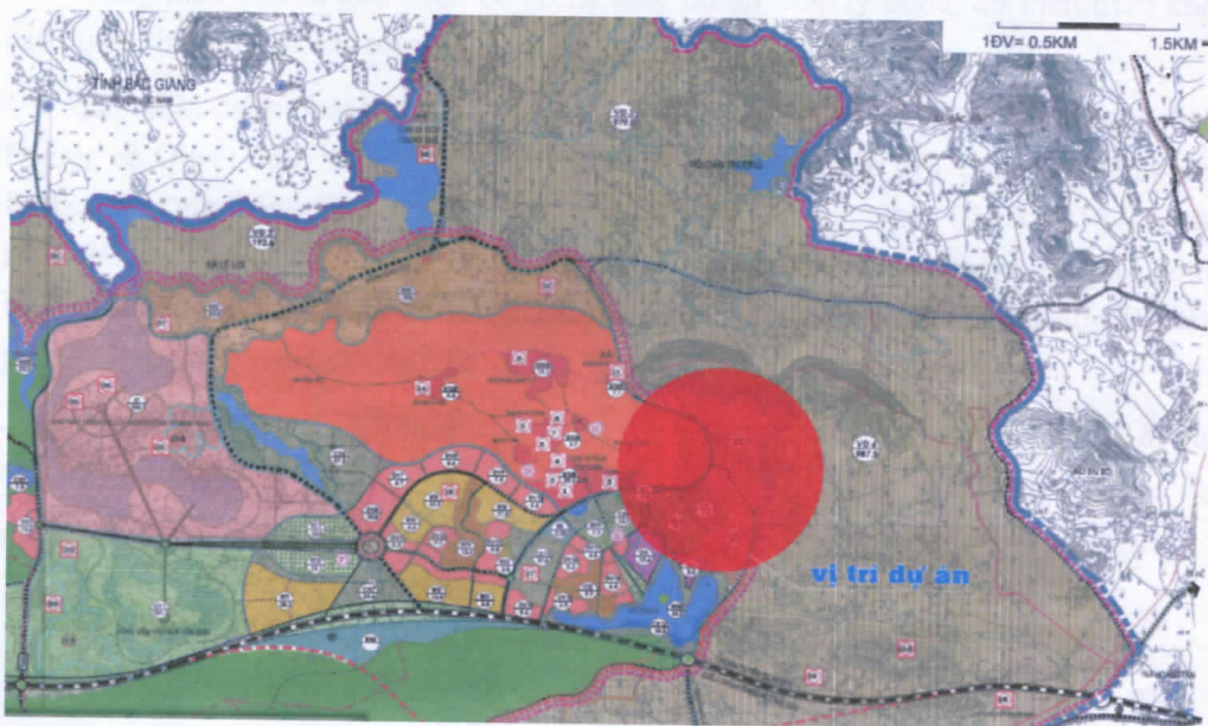
Dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo nằm tại vị trí khu vực đồi Cơ giới thuộc phường Sao Đỏ, trung tâm thị xã Chí Linh có tổng diện tích lập quy hoạch hơn 8.9 ha, tổng mức đầu tư dự kiến 111 tỷ đồng, đáp ứng nhu cầu sinh sống của khoảng 1.100 cư dân.

Trong năm 2017, Công ty nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết cho dự án và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương phê duyệt theo quyết định số 3846/QĐ-UBND ngày 11/12/2017, về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỷ lệ 1/500.

Dự kiến hoàn thành lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án trong quý III/2018, đền bù GPMB quý IV/2018, khởi công quý I/2019, hoàn thiện đầu tư hạ tầng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất quý IV/2020.

Đến thời điểm phát hành báo cáo thường niên, UBND tỉnh Hải Dương đã có Quyết định số 673/QĐ-UBND, vv phê duyệt danh mục dự án đầu tư có sử dụng đất công bố lựa chọn Nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Hải Dương năm 2018 đợt 1 và Quyết định số 196/QĐ-UBND ký ngày 05/03/2018 của UBND thị xã Chí Linh, vv thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư GPMB Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh. Văn bản số 845/UBND-VP ngày 26/3/2018 của UBND tỉnh Hải Dương về việc áp dụng sơ tuyển trong nước lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư phía Đông đường Trần Hưng Đạo, phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

c. Dự án Côn Sơn Resort – TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương





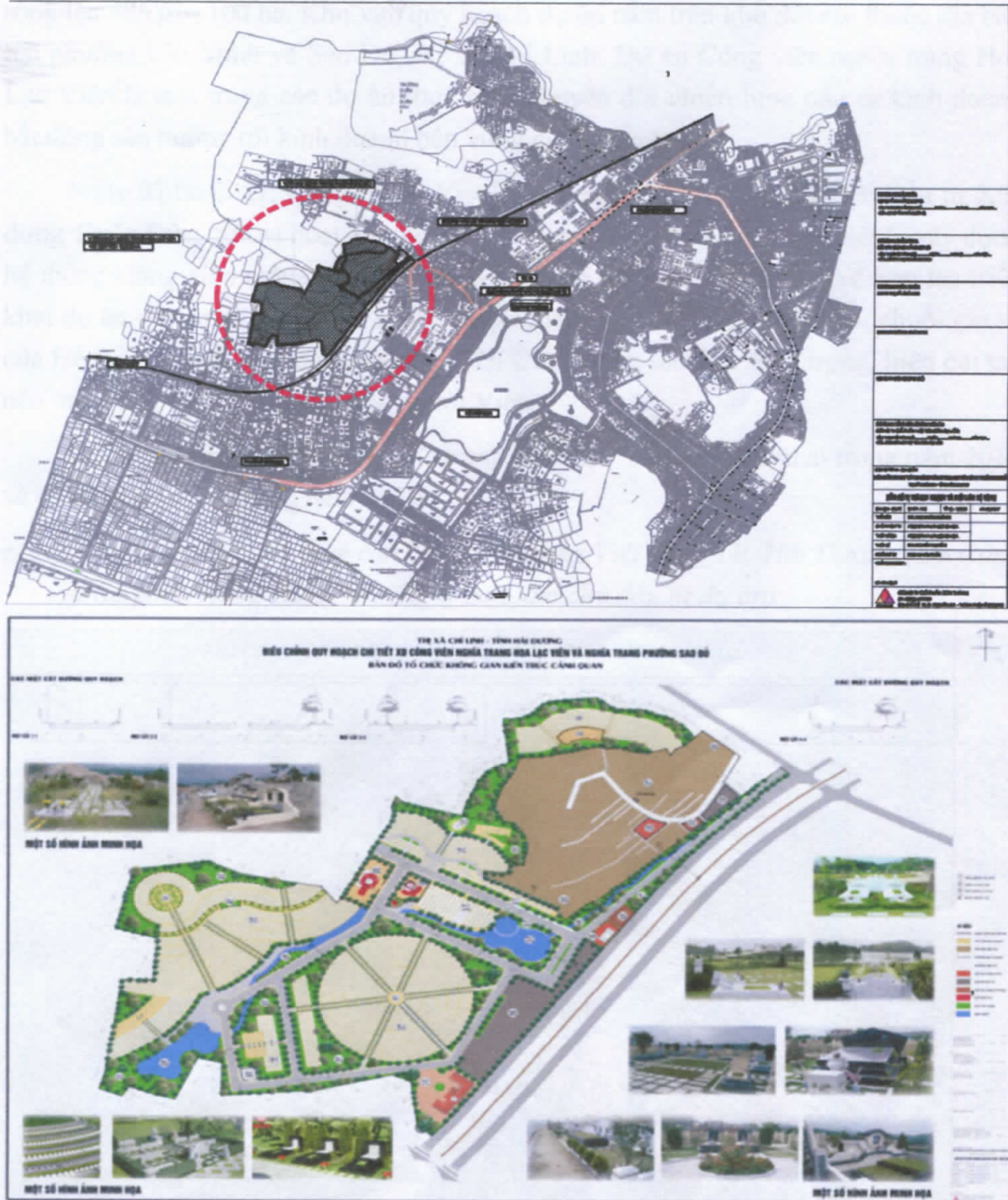
Dự án Côn Sơn Resort là một trong các dự án trọng điểm của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc trong chiến lược phát triển kinh doanh bất động sản bền vững. Với quy mô hơn 90 ha bao gồm các khu rừng sinh thái bảo tồn; quần thể khách sạn và nhà hàng 4 sao; trung tâm hội nghị với sức chứa 1.000 người; các tổ hợp thể thao như sân tập golf, bể bơi và các hoạt động thể thao, vui chơi ngoài trời khác; khu nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe; hệ thống công viên, hoa và cây xanh, suối, hồ; các khu biệt thự nghỉ dưỡng có quy mô từ hơn 300 m² đến hơn 1.000 m².

Tổng mức đầu tư giai đoạn cơ sở hạ tầng dự án: 550 tỷ đồng, dự kiến triển khai các dự án thành phần của toàn bộ Dự án khoảng 2.000 tỷ đồng.

Đến thời điểm phát hành Báo cáo thường niên, ngày 13/02/2018 UBND tỉnh Hải Dương có Quyết định số: 695/QĐ-UBND, v/v chấp thuận đầu tư Dự án Khu Côn Sơn Resort, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Ngày 05/03/2018 Ủy ban nhân dân thị xã Chí Linh đã có Quyết định số 197/QĐ-UBND, v/v thành lập Hội đồng bồi thường, hỗ trợ tái định cư GPMB Dự án đầu tư xây dựng Khu Côn Sơn Resort, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, Hải Dương.

Dự kiến Dự án Côn Sơn Resort được khởi công xây dựng trong năm 2018, bắt đầu mang lại doanh thu vào năm 2019.

d. Dự án Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên – TX. Chí Linh, tỉnh Hải Dương



Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên là mô hình nghĩa trang theo hình thức xã hội hóa đầu tiên của tỉnh Hải Dương, góp phần đảm bảo các tiêu chí đô thị văn minh, hiện đại, nâng cấp thị xã Chí Linh lên thành phố trước năm 2020.

Ngày 15/5/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương đã ban hành quyết định số 1508/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch điều chỉnh chi tiết xây dựng Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên và nghĩa trang phường Sao Đỏ, thị xã Chí Linh, tỷ lệ 1/500.

Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên theo đồ án quy hoạch được duyệt có diện tích khoảng 20 ha, tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 200 tỷ đồng, đồng thời cho phép mở

rộng lên đến gần 100 ha. Khu vực quy hoạch dự án nằm trên khu đồi núi thuộc địa bàn hai phường Chí Minh và Sao Đỏ, thị xã Chí Linh. Dự án Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên là một trong các dự án thực hiện chuyển đổi chiến lược đầu tư kinh doanh bất động sản hướng tới kinh doanh bền vững của Công ty.

Ngày 07/06/2017, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc và Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thiên Đức, đơn vị hoạt động trong lĩnh vực đầu tư xây dựng đặc biệt là xây dựng hệ thống Công viên nghĩa trang trong cả nước, tổ chức buổi làm việc về hợp tác triển khai dự án với mục tiêu là đưa Công viên nghĩa trang Hoa Lạc Viên vào chuỗi giá trị của Hệ thống Công viên nghĩa trang Thiên Đức, mang sắc thái sang trọng, hiện đại tạo nên một công viên mang tinh hoa người Việt.

Dự kiến dự án Công viên Nghĩa trang Hoa Lạc Viên sẽ triển khai trong năm 2018 và đi vào hoạt động trong năm 2019.

- e. *Dự án Tòa nhà cho thuê cao cấp tại phường Việt Hòa, TP. Hải Dương (Do Công ty Cổ phần Hồng Hưng – Công ty con làm chủ đầu tư dự án)*





Dự án Tòa nhà cho thuê cao cấp là dự án nằm trong Khu dân cư Việt Hòa, TP. Hải Dương do Công ty CP Hồng Hưng (Công ty con) làm chủ đầu tư, với quy mô xây dựng 13 tầng, 165 căn hộ, phục vụ nhu cầu nhà ở của các Chuyên gia và lao động nước ngoài đang làm việc trên địa bàn Thành phố Hải Dương và các khu vực lân cận.

- ❖ Trong năm 2017, Công ty đã hoàn tất các bước hoàn thiện thủ tục pháp lý theo quy định hiện hành như mặt bằng, hồ sơ pháp lý khu đất, đánh giá tác động môi trường, thẩm duyệt phương án phòng cháy chữa cháy, giấy phép xây dựng (Quyết định số 1529/QĐ-UBND ngày 27/06/2017 của UBND thành phố Hải Dương, Vv Phê duyệt điều chỉnh cục bộ 02 lô đất OTM-1 và OTM-2 thuộc Quy hoạch chi tiết Khu chung cư và biệt thự cao cấp tại P. Việt Hòa, TP. Hải Dương; Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mã số CI 567748 được UBND tỉnh Hải Dương chứng nhận ngày 14/08/2017; Giấy phép xây dựng số 79/GPXD-SXD do Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương cấp ngày 30/11/2017). Dự kiến dự án Tòa nhà cho thuê cao cấp sẽ được khởi công quý 02/2018 hoàn thành và đưa vào khai thác quý 02/2019.

f. Hoàn thiện nhà máy và dây chuyền sản xuất Đông Nam Dược – Thực phẩm chức năng (Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu – Công ty con Chủ đầu tư)



Nhà máy sản xuất Đông nam dược của Công ty CP Đông Nam dược Nguyễn Thiệu (Công ty con) đã được xây dựng và hoàn thiện trong năm 2017 với tổng mức đầu tư giai đoạn 1 hơn 60 tỷ đồng, diện tích xây dựng Nhà máy số 1 là 15.337,5 m², mục tiêu cung cấp các sản phẩm Dược phẩm chức năng theo công thức gia truyền trên dây chuyền công nghiệp hiện đại. Trong năm 2017, Công ty đã hoàn thiện lắp đặt 5 dây chuyền sản xuất và hoàn thiện các công đoạn chạy thử, sản xuất thử. Công ty đã được Chi cục An toàn, vệ sinh thực phẩm tỉnh Thái Bình đánh giá cao việc bố trí dây chuyền sản xuất của Công ty rất khoa học, khép kín, đảm bảo nguyên tắc vệ sinh, an toàn thực phẩm và sát với tiêu chuẩn GMP, tiêu chuẩn cao nhất trong sản xuất ngành dược phẩm. Ngày 25/8/2017 Cục an toàn thực phẩm – Bộ Y tế đã cấp giấy chứng nhận Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu là cơ sở đủ điều kiện an toàn thực phẩm.





Đến thời điểm phát hành Báo cáo thường niên, Nhà máy Đông Nam Dược đã sản xuất thành công 04 sản phẩm đầu tiên là: “Hoàn Dương Ông Thiệu; Kiến Cốt Ông Thiệu; Tràng Vị Ông Thiệu; Trà Hòe Ông Thiệu”, tất cả các sản phẩm trên đã được Cục an toàn thực phẩm – Bộ Y tế cấp Giấy chứng nhận phù hợp quy định an toàn thực phẩm theo quy định hiện hành để sản phẩm được phân phối rộng rãi trên thị trường trong và ngoài nước.

3.2. Tình hình hoạt động của các Công ty con năm 2017

Số liệu về tình hình hoạt động kinh doanh của các Công ty con trong năm 2017 theo BCTC đã kiểm toán:

Đơn vị tính: triệu VNĐ

Chỉ tiêu	Công ty CP Hồng Hưng	Công ty CP Việt Tâm Doanh	Công ty CP Đông nam dược Nguyễn Thiệu
1. Tổng giá trị tài sản	52.039	90.440	38.701
2. Vốn chủ sở hữu	22.709	59.386	38.312
3. Doanh thu thuần	21.887	87.272	12.508
4. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	5.846	13.750	3.289
5. Lợi nhuận khác	(20)	-	(504)
6. Lợi nhuận trước thuế	5.826	13.750	2.875
7. Lợi nhuận sau thuế	4.661	11.000	2.228

4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính (theo BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2017)

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	% tăng/ giảm
1. Tổng giá trị tài sản	369.922	369.686	(0,06)
2. Doanh thu thuần	163.722	244.739	49,48
3. Lợi nhuận hoạt động kinh doanh	19.291	29.113	50,91
4. Lợi nhuận khác	(34)	(1.176)	
5. Lợi nhuận trước thuế	19.257	27.936	45,07
6. Lợi nhuận sau thuế	15.353	22.256	44,96
7. Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	10%	Dự kiến 10%	0

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu (theo BCTC hợp nhất đã kiểm toán 2017)

Các chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	2,17	0,99	Lần
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	1,68	0,82	Lần
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,57	0,55	Lần
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,35	1,23	Lần
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	8,46	8,02	Vòng
+ Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản)	0,51	0,66	Vòng
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	9,38	9,09	%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	9,76	13,40	%

+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	4,77	6,02	%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	11,78	11,90	%

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

5.1. Cổ phần và cơ cấu cổ đông

a. Cổ phần:

- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 12.500.000 (Mười hai triệu năm trăm nghìn) cổ phần.
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.
- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông.

b. Cơ cấu cổ đông:

Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 31/12/2017

STT	Nhóm cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	132	12.500.000	125.000.000.000	100,00
	Tổ chức	2	500.000	5.000.000.000	4,00
	Cá nhân	130	12.000.000	120.000.000.000	96,00
2	Cổ đông nước ngoài	0	0	0	0
	Tổ chức	0	0	0	0
	Cá nhân	0	0	0	0
3	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0
	Tổng cộng	132	12.500.000	125.000.000.000	100,00

Cơ cấu sở hữu cổ phần tại thời điểm 31/12/2017

STT	Nhóm cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng sở hữu (cổ phiếu)	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông sở hữu >=	2	4.875.000	48.750.000.000	39,00

5% cổ phần

2	Cổ đông sở hữu dưới 5% cổ phần	130	7.625.000	76.250.000.000	61,00
	Tổng cộng	132	12.500.000	125.000.000.000	100,00

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

Trong năm 2017, Công ty không có sự thay đổi về vốn chủ sở hữu.

5.3. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm 2017, Công ty không thực hiện giao dịch cổ phiếu quỹ.

5.4. Các chứng khoán khác:

Không có.

6. Tác động đến môi trường và các hoạt động xã hội của Công ty
6.1. Tác động đến môi trường

Công ty luôn nỗ lực biến nhận thức về bảo vệ môi trường thành ý thức tự giác và hành động cụ thể ở từng đơn vị, phòng ban như: tiết kiệm điện nước, tắt các thiết bị điện khi rời khỏi cơ quan, hạn chế tối đa việc sử dụng túi nilon, sử dụng tài nguyên nước tiết kiệm và hiệu quả, thường xuyên làm vệ sinh môi trường cho khu vực làm việc và xung quanh trụ sở công ty, thu gom và vứt rác tại đúng nơi quy định,... đảm bảo môi trường làm việc luôn xanh, sạch, đẹp. Công ty chú trọng lập báo cáo ĐTM và tuân thủ tốt các quy định theo ĐTM trong quá trình triển khai thực hiện các dự án.

6.2. Chính sách liên quan đến người lao động

Công ty luôn chú trọng công tác tuyển dụng và đào tạo để đáp ứng nhu cầu công việc ngày càng cao. Chính sách lương thưởng được tính toán phù hợp dựa trên năng lực của mỗi nhân viên. Hàng năm, Công ty luôn lựa chọn các lao động tiên tiến, xuất sắc tiêu biểu để trao thưởng động viên. Cơ sở vật chất phục vụ cho công việc được trang bị đầy đủ và đáp ứng tốt nhu cầu của người lao động.

Công tác thăm hỏi hiếu hỉ luôn được Công đoàn công ty quan tâm. Các chế độ hưu trí, thai sản, nghỉ ốm,... được thực hiện đầy đủ theo quy định.

Ngoài ra, Công ty còn tổ chức các đợt tham quan, du lịch để người lao động được thư giãn tái tạo sức lao động, tạo không khí vui vẻ và tăng sự gắn kết giữa các nhân viên, tổ chức các chương trình thể dục, thể thao giao lưu với các đơn vị trong khu vực.

6.3. Các hoạt động xã hội của Công ty

Các hoạt động xã hội, từ thiện được ban lãnh đạo Công ty quan tâm và thường xuyên tổ chức trong suốt thời gian hoạt động như: các hoạt động đền ơn, đáp nghĩa các

anh hùng liệt sĩ, phụng dưỡng mẹ Việt Nam anh hùng, các hoạt động từ thiện cho các nạn nhân chất độc da cam, các hộ gia đình nghèo,... Đây là các hoạt động thiết thực thể hiện tinh thần và trách nhiệm cao với cộng đồng, góp phần xây dựng xã hội tốt.

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

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

Nền kinh tế trong năm 2017 của Việt Nam có nhiều khởi sắc đã tạo ra cơ hội tốt cho các doanh nghiệp phát triển ở hầu khắp mọi lĩnh vực kinh doanh. Thủ tục hành chính đã phần nào được giảm nhẹ và hỗ trợ tốt cho các doanh nghiệp, tuy nhiên các rào cản mới trong thương mại và các quy định pháp luật ngày một hoàn thiện đặt ra yêu cầu hoạt động ngày càng chuyên nghiệp hơn đối với mỗi doanh nghiệp.

Trong năm 2017, Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc đã thực hiện rà soát, điều chỉnh chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh đặt ra tại Đại hội đồng cổ đông thường niên theo Nghị quyết cuộc họp HĐQT Công ty quý III/2017. Cụ thể như sau:

- Giảm chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của Công ty CP Việt Tâm Doanh, do việc thực hiện kế hoạch tăng vốn Điều lệ của Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc không đạt được theo tiến độ nên không đủ nguồn vốn cung ứng cho hoạt động Nhập khẩu thiết bị, máy móc công trình (Việc không tăng vốn được theo tiến độ do ảnh hưởng của việc niêm yết cổ phiếu của Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc không theo tiến độ dự kiến);
- Giảm chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của mảng kinh doanh bất động sản là do thủ tục giải phóng mặt bằng của Dự án dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, TX. Chí Linh chưa xong, nên thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị chậm lại;
- Giảm chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của mảng khai thác tận thu khoáng sản Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc là do thủ tục giải phóng mặt bằng của Dự án dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, TX. Chí Linh chưa xong, nên chưa triển khai được việc tận thu khoáng sản;
- Giảm chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận của mảng kinh doanh bất động sản Công ty CP Hồng Hưng, do nhu cầu xây dựng nhà ở của Khách hàng giảm theo tình hình chung của Thị trường bất động sản làm giảm tiến độ chuyển nhượng nhà đất;
- Tuy nhiên theo Kế hoạch năm 2017 đề ra là không đạt được, nhưng xét trên góc độ tăng trưởng thì mọi chỉ tiêu doanh thu và lợi nhuận đều cao hơn năm 2016.

Từ những nguyên nhân trên đây HĐQT Công ty đã thông qua việc điều chỉnh Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017 của Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc, kết quả kinh doanh hợp nhất như sau:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch của DHDCD 23/02/2017	Kế hoạch của HDQT điều chỉnh	Số liệu đạt được năm 2017	% thực tế/ kế hoạch
1	Tổng tài sản	480.000	350.000	371.167	106,05%
2	Vốn điều lệ	250.000	125.000	125.000	0%
3	Tổng doanh thu	350.000	230.000	244.739	106,41%
4	Lợi nhuận sau thuế TNDN	30.500	22.000	22.254	101,15%
5	Tỷ lệ cổ tức	10%	10%	Dự kiến 10%	100%

2. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài sản:

Quy mô tổng tài sản của Công ty trong năm 2017 không có thay đổi nhiều với năm trước. Tại thời điểm 31/12/2017, tổng tài sản đạt 369.686 triệu đồng.

Tài sản ngắn hạn đạt 133.036 triệu đồng, tăng 8.336 triệu đồng, tương đương tăng 6,68% so với năm 2016. Trong đó có 2 khoản mục biến động mạnh. Khoản mục tiền và tương đương tiền giảm 89,74% xuống còn 1.496 triệu đồng. Các khoản phải thu ngắn hạn tăng 36,12% lên 101.421 triệu đồng, chủ yếu là từ hoạt động thương mại của CTCP Việt Tâm Doanh.

Tài sản dài hạn đạt 236.650 triệu đồng. Các khoản mục chi tiết không có nhiều biến động.

b. Tình hình nợ phải trả:

Nợ phải trả của Công ty tại thời điểm 31/12/2017 đạt 203.573 triệu đồng, giảm 9.036 triệu đồng, tương đương giảm 4,25 % so với năm 2016.

Nợ ngắn hạn tăng mạnh 133,10%, từ 57.548 triệu đồng năm 2016 lên 134.142 triệu đồng năm 2017. Chủ yếu là bởi khoản mục Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tăng mạnh 85.085 triệu đồng do khoản mục Vay và nợ thuê tài chính dài hạn thời điểm 01/01/2017 sẽ đến hạn trong năm 2018 và được chuyển sang nợ ngắn hạn vào thời điểm 31/12/2017.

Nợ dài hạn giảm tương ứng 55,22%, từ 155.061 triệu đồng xuống còn 69.429 triệu đồng.

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

Trong năm 2017, Công ty đã từng bước hoàn thiện cơ cấu tổ chức và quản lý theo hướng tinh gọn, hiệu quả, chuyên môn hóa từng vị trí, dần chuyển giao chủ động hoạt động sản xuất kinh doanh cho các Bộ phận và Công ty thành viên.

4. Kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh trong năm 2018.

- Bám sát mục tiêu và định hướng phát triển của Công ty đã đề ra. Trên cơ sở đó, Ban lãnh đạo sẽ hoạch định các kế hoạch hoạt động cụ thể cho từng tháng, từng quý cũng như kế hoạch hoạt động của các dự án đầu tư.
- Có kế hoạch huy động và sử dụng vốn hiệu quả, đặc biệt là thông qua thị trường chứng khoán. Tăng cường tính thanh khoản và luân chuyển vốn, hạn chế tình trạng ứ đọng vốn, tập trung nguồn vốn nhân rồi vào các dự án trọng điểm đang triển khai.
- Thu hút và phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao. Cải cách cơ bản chế độ lương, thưởng và phúc lợi trong Công ty kết hợp với chế độ đãi ngộ thỏa đáng để giữ chân người lao động trong Công ty.
- Đẩy mạnh chiến lược truyền thông, PR để nâng cao hình ảnh của Công ty trên Thị trường chứng khoán. Tăng cường tìm kiếm và tiếp cận thị trường tài chính nhất là thị trường mới nổi Châu Á. Lựa chọn các đối tác nước ngoài có tiềm lực mạnh để hợp tác chiến lược nhằm gia tăng năng lực cạnh tranh trong nước, đồng thời từng bước chinh phục thị trường khu vực.
- Kế hoạch kinh doanh năm 2018 được Ban Tổng giám đốc đưa ra như sau:

STT	Nội dung	Năm 2018
1	Vốn điều lệ	250.000*
2	Doanh thu	287.000
3	Lợi nhuận sau thuế	26.000
4	Tỷ suất LNST/DT	9,06%
5	Tỷ suất LNST/VĐL	10,4%
6	Tỷ lệ cổ tức	10%

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

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

Trên cơ sở đánh giá những thuận lợi và khó khăn, cũng như dựa trên tình hình thực tế, Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc đã kịp thời thống nhất và đưa ra kế

hoạch hoạt động và kinh doanh. Mặc dù chưa đạt được như kì vọng của ĐHĐCĐ nhưng kết quả đạt được trong năm 2017 đã phản ánh rõ sự nỗ lực của toàn bộ ban lãnh đạo cũng như cán bộ nhân viên trong Công ty vượt qua những khó khăn của thị trường Bất động sản, giữ vững được uy tín và thương hiệu của Công ty.

Các hoạt động chính trị xã hội được Công ty quan tâm và triển khai đúng theo quy định, phản ánh trách nhiệm của Công ty với sự phát triển chung của xã hội.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng giám đốc

Trong năm 2017, Ban Tổng giám đốc đã điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng kế hoạch và nhiệm vụ do HĐQT đề ra, phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên 2017. Ban Tổng giám đốc đã báo cáo thường xuyên về kết quả sản xuất kinh doanh, xin ý kiến chỉ đạo kịp thời của HĐQT.

Mặc dù còn nhiều khó khăn nhưng Ban Tổng giám đốc đã tích cực và sáng tạo trong công tác điều hành, kiên trì với mục tiêu đề ra, tạo tiền đề tốt cho sự phát triển của Công ty trong thời năm tới.

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

- Đề ra các kế hoạch và phương hướng phát triển phù hợp với diễn biến của thị trường Bất động sản, mang lại lợi ích cao nhất cho các cổ đông. Phối hợp chỉ đạo Ban Tổng giám đốc đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả. Tập trung triển khai thực hiện các Dự án đầu tư Bất động sản trọng điểm trong năm 2018.
- Chủ động tìm kiếm các nguồn vốn trung và dài hạn thông qua Thị trường chứng khoán và các Nhà đầu tư chiến lược để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty để tăng nhanh doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.
- Tìm kiếm các cơ hội và ý tưởng kinh doanh đột phá, thúc đẩy sự phát triển của Công ty trên một số lĩnh vực mới có thể mạnh cạnh tranh.
- Tuyển dụng nhân sự có chất lượng cao, có trình độ chuyên môn phù hợp để đáp ứng được tiềm năng phát triển trong thời gian tới.

Định hướng của HĐQT cho Kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn: 2018 - 2020, Kế hoạch kinh doanh năm 2018 nhất trí như đề xuất của Ban Tổng giám đốc, cụ thể như sau:

Đơn vị: Triệu VNĐ

STT	Nội dung	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Vốn điều lệ	250.000	700.000	1.050.000
2	Doanh thu	287.000	940.000	1.140.000

3	Lợi nhuận sau thuế	26.000	130.000	160.000
4	Tỷ suất LNST/DT	9,06%	13,8%	14,04%
5	Tỷ suất LNST/VĐL	10,4%	18,6%	15,24%
6	Tỷ lệ cổ tức	10%	13,5%	15%

(Nguồn: Kế hoạch kinh doanh của HĐQT Công ty giai đoạn 2018-2020)

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị.

Hội đồng quản trị Công ty gồm 05 thành viên, mỗi nhiệm kì là 05 năm do ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. Danh sách HĐQT bao gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Cổ phần sở hữu	Chức vụ tại Tổ chức khác
1	Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch HĐQT	3.625.000 (29,00%)	Chủ tịch HĐQT của Công ty CP Việt Tiên Sơn; Công ty CP Hồng Hưng; Công ty CP Việt Tâm Doanh; Công ty CP Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu
2	Trương Thanh Sơn	Thành viên HĐQT Kiêm TGD	1.250.000 (10,00 %)	Thành viên HĐQT - Phó Giám đốc Công ty CP Việt Tiên Sơn.
3	Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT Kiêm Phó TGD và Kế toán trưởng	500.000 (4,00 %)	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Smart Wood Việt Nam
4	Dương Văn Điệp	Thành viên HĐQT (Độc lập)	500.000 (4,00 %)	Giám đốc Công ty TNHH MTV Tân Dương
5	Nguyễn Đức Hạnh	Thành viên HĐQT (Độc lập)	500.000 (4,00 %)	Không có

■ Ông Nguyễn Thanh Hải – Chủ tịch HĐQT.

Họ tên: **NGUYỄN THANH HẢI**

Giới tính: **Nam**

Ngày tháng năm sinh: **11/12/1960**

Nơi sinh: **Quỳnh Hải, Quỳnh Phụ, Thái Bình**

Quốc tịch: **Việt Nam**

Địa chỉ: **Số 66, phố Ngọc Hà, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội**

CMND: **012937078**

Trình độ chuyên môn: **Cử nhân kinh tế**

Chức vụ hiện nay: **Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc**

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: **Chủ tịch HĐQT của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn, Công ty cổ phần Hồng Hưng, Công ty cổ phần Việt Tâm Doanh, Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu**

Quá trình công tác:

- Tháng 12 năm 1980 đến tháng 5 năm 1984 **Bộ đội tại Phòng kỹ thuật- Ban tham mưu- Trung đoàn 148-Quân khu 3**
- Tháng 5 năm 1984 đến tháng 10 năm 1985 **Thành viên của Đoàn phường Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương**
- Tháng 10 năm 1985 đến tháng 11 năm 1990 **Bí thư Đoàn phường Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương**
- Tháng 11 năm 1990 đến tháng 10 năm 1994 **Học và Kinh doanh tại Cộng Hoà Liên Bang Đức**
- Tháng 10 năm 1994 đến tháng 06 năm 2003 **Giám đốc Chi nhánh Công ty Tàu Cuốc và Xây dựng tại Hải Dương**
- Tháng 01 năm 2010 đến tháng 07 năm 2016 **Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Kỳ Tam Anh**
- Tháng 11 năm 2014 đến Nay **Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Việt Tâm Doanh**
- Tháng 04 năm 2011 đến nay **Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Hồng Hưng**
- Tháng 06 năm 2003 đến nay **Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn**
- Tháng 04 năm 2010 đến nay **Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc**

- Tháng 08 năm 2010 đến nay Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đông Nam Dược Nguyễn Thiệu ,
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 3.625.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 29,00 %)
- Trong đó:*
- Sở hữu cá nhân 3.625.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 29,00 %)
 - Được ủy quyền đại diện 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: 0 cổ phiếu
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Theo quy định của Công ty
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không
- **Ông Trương Thanh Sơn – Thành viên HĐQT kiêm TGD (Như đã trình bày ở phần Ban Tổng giám đốc)**
 - **Ông Nguyễn Tuấn Anh – Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD, Kế toán trưởng (Như đã trình bày ở phần Ban Tổng giám đốc)**
 - **Ông Dương Văn Điệp – Thành viên HĐQT.**
- Họ tên: **DƯƠNG VĂN ĐIỆP**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 20/04/1968
- Nơi sinh: Quỳnh Giao, Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ: Số 79 đường Nguyễn Trãi, P. Nguyễn Trãi, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương
- CMND: 141705260
- Trình độ chuyên môn: 12/12
- Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc Công ty TNHH- MTV Tân Dương
- Quá trình công tác:

- Tháng 03 năm 2003 đến tháng 05 năm 2010 Phó Giám đốc Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn
- Tháng 10 năm 2007 đến nay Giám đốc Công ty TNHH- MTV Tân Dương
- Tháng 06 năm 2010 đến tháng 12/2016 Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Tháng 04 năm 2010 đến nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Hành vi vi phạm pháp luật:

Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

500.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 4,00 %)

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân

500.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 4,00 %)

- Được ủy quyền đại diện

0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:

Không

Các khoản nợ đối với Công ty:

Không

Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:

Theo quy định của Công ty

Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Không

▪ **Ông Nguyễn Đức Hạnh – Thành viên HĐQT.**

Họ tên:	NGUYỄN ĐỨC HẠNH
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	19/01/1960
Nơi sinh:	Quỳnh Hải, Quỳnh Phụ, Thái Bình
Quốc tịch:	Việt Nam
Địa chỉ:	P258 tập thể Công ty công trình GT 116 Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội
CMND:	011300894
Trình độ chuyên môn:	Trung cấp vật giá
Chức vụ hiện nay:	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó phòng kỹ thuật Công ty
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức	Không

khác:

Quá trình công tác:

- Tháng 03 năm 1982 đến tháng 10 năm 2005 Nhân viên phòng vật tư- thiết bị kỹ thuật Công ty CT GT 116 Bộ Giao thông vận tải
- Tháng 10 năm 2005 đến tháng 12 năm 2013 Đội trưởng thi công công trình Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn
- Tháng 01 năm 2013 đến nay Phó phòng kỹ thuật Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Tháng 02/2017 đến nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Hành vi vi phạm pháp luật:

Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

500.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 4,00 %)

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân 500.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 4,00 %)
- Được ủy quyền đại diện 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:

Không

Các khoản nợ đối với Công ty:

Không

Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:

Theo quy định của Công ty

Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Không

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị chưa thành lập các tiểu ban trực thuộc.

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2017, HĐQT đã theo dõi sát sao các hoạt động của Công ty và có những chỉ đạo, đưa ra phương hướng nhanh chóng, kịp thời, phù hợp với tình hình thực tế. HĐQT đã triệu tập 09 cuộc họp trong năm 2017, và đưa ra 14 Nghị quyết và Quyết định, cụ thể như sau:

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	2502-2/2017/NQ/HĐQT-VTSR	25/02/2017	V/v: Bổ nhiệm chức danh Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc nhiệm kỳ 2017 - 2021.

khác:

Quá trình công tác:

- Tháng 03 năm 1982 đến tháng 10 năm 2005 Nhân viên phòng vật tư- thiết bị kỹ thuật Công ty CT GT 116 Bộ Giao thông vận tải
- Tháng 10 năm 2005 đến tháng 12 năm 2013 Đội trưởng thi công công trình Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn
- Tháng 01 năm 2013 đến nay Phó phòng kỹ thuật Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Tháng 02/2017 đến nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Hành vi vi phạm pháp luật:

Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:

500.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 4,00 %)

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân 500.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 4,00 %)
- Được ủy quyền đại diện 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:

Không

Các khoản nợ đối với Công ty:

Không

Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:

Theo quy định của Công ty

Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Không

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Hội đồng quản trị chưa thành lập các tiểu ban trực thuộc.

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2017, HĐQT đã theo dõi sát sao các hoạt động của Công ty và có những chỉ đạo, đưa ra phương hướng nhanh chóng, kịp thời, phù hợp với tình hình thực tế. HĐQT đã triệu tập 09 cuộc họp trong năm 2017, và đưa ra 14 Nghị quyết và Quyết định, cụ thể như sau:

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	2502-2/2017/NQ/HĐQT-VTSR	25/02/2017	V/v: Bổ nhiệm chức danh Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc nhiệm kỳ 2017 - 2021.

2	2802-2/2017/NQ/HĐQT-VTSR	28/02/2017	V/v: Phân bổ, giao chỉ tiêu, kế hoạch SXKD năm 2017 cho từng Quý, từng Bộ phận Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc và Quý 1/2017
3	0103-1/QĐ/HĐQT-VTSR	01/03/2017	V/v: Ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
4	0103-2/QĐ/HĐQT-VTSR	01/03/2017	V/v: Ban hành Quy chế quản trị Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
5	0103-3/QĐ/HĐQT-VTSR	01/03/2017	V/v: Ban hành Quy chế công bố thông tin của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
6	0103-5/QĐ/HĐQT-VTSR	01/03/2017	V/v: Ban hành Quy chế văn thư lưu trữ, bảo mật của Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
7	0103-6/QĐ/HĐQT-VTSR	01/03/2017	V/v: Ban hành Quy chế lao động tại Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
8	0103-7/QĐ/HĐQT-VTSR	01/03/2017	V/v: Ban hành Quy chế quản lý tài chính Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc
9	1303-2/2017/NQ/HĐQT-VTSR	13/03/2017	V/v: Thành lập chi nhánh tại Thành phố Hà Nội
10	0304-2/2017/NQ/HĐQT-VTSR	03/04/2017	V/v: Đánh giá lại việc thực hiện KH kinh doanh Quý 1/2017, Phân bổ, giao chỉ tiêu, kế hoạch SXKD Quý 2/2017, từng Bộ phận Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc.
11	1704-2/2017/NQ/HĐQT-VTSR	17/04/2017	V/v: Lựa chọn đơn vị Kiểm toán BCTC 2017 và Lựa chọn đơn vị Tư vấn Niêm yết Cổ phiếu Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc trên HNX.
12	1007-2/2017/NQ/HĐQT-VTSR	10/07/2017	V/v: Đánh giá lại việc thực hiện Kế hoạch kinh doanh Quý 02 năm 2017; Phân bổ, giao chỉ tiêu kế hoạch SXKD quý 03/2017 cho từng Công ty con, bộ phận Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc.
13	1611-2/2017/NQ/HĐQT-VTSR	16/11/2017	V/v: Đánh giá lại việc thực hiện Kế hoạch kinh doanh Quý 03 năm 2017; Điều chỉnh Kế hoạch, chỉ tiêu kinh doanh năm 2017; Phân bổ, giao chỉ tiêu kế hoạch SXKD quý 04/2017 cho từng Công ty con, bộ phận Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc.
			V/v: Tổng kết, đánh giá lại việc thực hiện

14	0801-2/2018/NQ/HĐQT-VTSR	08/01/2018	Kế hoạch sản xuất kinh doanh Quý 04/2017 và cả năm 2017 của từng Công ty con, từng bộ phận trong Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc.
----	--------------------------	------------	---

d. *Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành:*

Không có.

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

Không có.

2. Ban kiểm soát:

a. *Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát.*

Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ biểu quyết thông qua, bao gồm 03 thành viên:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Cổ phần sở hữu
1	Đỗ Thị Thu Hà	Trưởng BKS	140.000 (tỷ lệ 1,12 %)
2	Dương Minh Hiếu	Thành viên BKS	225.000 (tỷ lệ 1,80 %)
3	Nguyễn Trương Khôi	Thành viên BKS	225.000 (tỷ lệ 1,80 %)

▪ Bà Đỗ Thị Thu Hà – Trưởng Ban Kiểm soát.

Họ tên: **ĐỖ THỊ THU HÀ**
 Giới tính: **Nữ**
 Ngày tháng năm sinh: **26/02/1983**
 Nơi sinh: **Sao Đỏ, Chí Linh, tỉnh Hải Dương**
 Quốc tịch: **Việt Nam**
 Địa chỉ thường trú: **Phường Sao Đỏ, Thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương**
 CMND: **142157742**
 Trình độ chuyên môn: **Cử nhân kế toán**
 Chức vụ hiện nay: **Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc**

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó phòng kế toán Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn

Quá trình công tác:

- Tháng 10/2006 đến tháng 05/2010 Phó phòng kế toán Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn
- Tháng 05/2010 đến tháng 06/2010 Kế toán viên Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
- Tháng 07/2010 đến Nay Phó phòng Kế toán Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn
- Tháng 02/2017 đến Nay Trưởng ban kiểm soát Công ty cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: 140.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,12 %)

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân 140.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,12 %)
- Được ủy quyền đại diện 0 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Thù lao và lợi ích khác đối với Công ty: Theo quy định của công ty

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

▪ **Ông Dương Minh Hiếu – Thành viên BKS.**

Họ tên: DƯƠNG MINH HIẾU

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 02/08/1967

Nơi sinh: Hải Dương

Quốc tịch: Việt Nam

Địa chỉ thường trú: Phòng 1105 – CT5 Chung cư Hyundai Hillstate, Tô Hiệu, phường Hà Cầu, quận Hà Đông, TP. Hà Nội

CMND: 012816907

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Chức vụ hiện nay:	Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Giải pháp Thương mại Việt Nam
Quá trình công tác:	
- Từ Tháng 05/1995 đến tháng 12/1997	Giám đốc Kinh doanh khu vực Công ty TNHH Nước Giải Khát Coca-cola Ngọc Hồi
- Từ Tháng 01/1998 đến tháng 12/1999	Chuyên viên phát triển Công ty Nước Giải Khát Quốc Tế - IBC
- Từ tháng 01/2000 đến tháng 09/2001	Giám đốc kinh doanh Công ty TNHH VMQ
- Từ tháng 10/2001 đến tháng 11/2004	Giám đốc Marketing Công ty Công nghiệp và Chế biến thực phẩm Quốc tế (Interfood)
- Từ tháng 12/2004 đến tháng 06/2005	Giám đốc Marketing Công ty Cổ phần Sữa Hà Nội (Hanoi Milk)
- Từ tháng 10/2005 đến tháng 11/2014	Sáng lập viên, Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sữa Quốc Tế - IDP
- Từ tháng 04/2013 đến tháng 09/2015	Phó TGD Phụ trách Marketing & Kinh doanh Công ty Cổ phần ELOVI Việt Nam.
- Từ tháng 08/2008 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Giải pháp Thương mại Việt Nam
- Từ tháng 02/2017 đến nay	Thành viên Ban Kiểm Soát Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ:	225.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,80 %)
Trong đó:	
- Sở hữu cá nhân	225.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,80 %)
- Được ủy quyền đại diện	0 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	Theo quy định của công ty
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

■ Ông Nguyễn Trương Khôi – Thành viên BKS.

Họ tên: **NGUYỄN TRƯƠNG KHÔI**

Giới tính: **Nam**

Ngày tháng năm sinh: **24/03/1946**

Nơi sinh: **Phường Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương**

Quốc tịch: **Việt Nam**

Địa chỉ thường trú: **Số 27/53 Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương**

CMND: **141529522**

Trình độ chuyên môn: **Sỹ quan Chỉ huy kỹ thuật xe máy Quân đội**

Chức vụ hiện nay: **Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc**

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: **Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hồng Hưng**

Quá trình công tác:

- Tháng 07 năm 1965 đến tháng 07 năm 1986 **Chủ nhiệm xe máy Trung đoàn 140 Quân đoàn 1 Phục vụ trong quân đội gồm: BTL thông tin liên lạc E 140 Quân đoàn 1**
- Tháng 12 năm 1989 đến tháng 12 năm 1999 **Trưởng ban Thư ký và phó Chủ tịch HĐQT phường Phạm Ngũ Lão**
- Tháng 12 năm 2016 đến nay **Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hồng Hưng**
- Tháng 02/2017 đến nay **Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa Ốc**

Hành vi vi phạm pháp luật: **Không**

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ: **225.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,80 %)**

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân **225.000 cổ phiếu (Tỷ lệ nắm giữ 1,80 %)**
- Được ủy quyền đại diện **0 cổ phiếu**

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan: **Không**

Các khoản nợ đối với Công ty: **Không**

Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: **Theo quy định của Công ty**

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

b. Hoạt động của Ban kiểm soát

Ban kiểm soát phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Tổng giám đốc nhưng vẫn duy trì sự độc lập của mình. Trong năm 2017, các cuộc họp định kỳ hàng quý hay bất thường của HĐQT, Ban Tổng giám đốc điều hành đều có Ban kiểm soát tham dự hoặc được Báo cáo tới Ban kiểm soát nhằm nâng cao chất lượng cũng như tính độc lập của hoạt động kiểm soát. Bên cạnh đó Ban kiểm soát cũng thường xuyên theo dõi hệ thống sổ sách kế toán nhằm đảm bảo tính trung thực và chính xác của các BCTC quý, bán niên và cả năm 2017.

Trong năm 2017, Ban kiểm soát đã tổ chức 04 cuộc họp để đánh giá kết quả hoạt động định kì theo Quý và thẩm định công tác quản trị điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc. Đồng thời không nhận được bất kỳ kiến nghị nào của Cổ đông về sai phạm của HĐQT trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.

BKS đánh giá cao những nỗ lực và cố gắng của Ban Tổng giám đốc trong việc tổ chức triển khai hoạt động kinh doanh, cũng như các ứng phó nhanh chóng kịp thời với những biến động của thị trường trong bối cảnh khó khăn của nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng; Trong hoạt động năm vừa qua, BKS không phát hiện điều gì bất thường trong công tác quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc và các chức danh quản lý khác trong Công ty, BKS không nhận được bất kỳ đơn thư, khiếu kiện nào có liên quan đến bất kỳ thành viên nào của Ban Tổng giám đốc.

BKS cũng đã đẩy mạnh việc thực hiện kiểm tra, kiểm soát việc ký kết và thực hiện các hợp đồng kinh tế, việc triển khai các dự án đầu tư, quy chế trả lương và các quy chế nội bộ khác theo đúng quy định.

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

a. Lương thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

❖ Thù lao HĐQT năm 2017 là: 204.000.000 đồng

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thù lao (VND)
1	Nguyễn Thanh Hải	Chủ tịch	60.000.000
2	Trương Thanh Sơn	Thành viên	36.000.000
3	Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	36.000.000
4	Dương Văn Điệp	Thành viên	36.000.000

5	Nguyễn Đức Hạnh	Thành viên	36.000.000
---	-----------------	------------	------------

❖ Thù lao Ban kiểm soát năm 2017 là: 72.000.000 đồng

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Thù lao (VND)
1	Đỗ Thị Thu Hà	Trưởng ban	36.000.000
2	Dương Minh Hiếu	Thành viên	18.000.000
3	Nguyễn Trương Khôi	Thành viên	18.000.000

Do trong năm 2017 Công ty có điều chỉnh chỉ tiêu Kế hoạch kinh doanh giảm so với Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên, nên HĐQT và BKS Công ty thống nhất không nhận thù lao.

❖ Lương của Ban Tổng giám đốc năm 2017 là: 360.000.000 đồng

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Lương (VND)
1	Trương Thanh Sơn	Tổng giám đốc	120.000.000
2	Nguyễn Tuấn Anh	Phó TGĐ kiêm KTT	120.000.000
3	Nguyễn Minh Xô	Phó TGĐ	120.000.000

b. *Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:*

Không có.

c. *Hợp đồng, giao dịch với cổ đông nội bộ:*

Không có.

d. *Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty:*

- HĐQT, Ban kiểm soát Công ty luôn thực hiện tốt và đầy đủ các quy định của Pháp luật hiện hành về quản trị Công ty đại chúng, không có nội dung nào trong quy định của Pháp luật là chưa thực hiện được.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán:

- Đơn vị kiểm toán: Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc năm 2017.
- BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP: Số 290318.032/BCTC.KT1

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Việt Tiên Sơn Địa ốc tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh:

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo tài chính hợp nhất vấn đề sau: Đến thời điểm 31/12/2017, do các cấp có thẩm quyền chưa có quyết định về phương án thu tiền sử dụng đất của Dự án Khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu (được cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu năm 2011 và sửa đổi năm 2013) nên Công ty vẫn chưa thể ghi nhận số tiền sử dụng đất phải nộp của Dự án. Do đó, số tiền thu sử dụng đất phải nộp sẽ tùy thuộc vào các Quyết định chính thức của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Vấn đề nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến chấp nhận toàn phần của chúng tôi.



Phạm Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0777-2018-002-1
Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2018

Nguyễn Diệu Trang
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm
toán số: 0938-2018-002-1

2. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 đã được kiểm toán bao gồm:
 - ❖ Bảng cân đối kế toán;
 - ❖ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
 - ❖ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
 - ❖ Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.
- Báo cáo tài chính Công ty mẹ năm 2017 đã được kiểm toán bao gồm:
 - ❖ Bảng cân đối kế toán;
 - ❖ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;

- ❖ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ;
 - ❖ Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.
 - Địa chỉ cung cấp Báo cáo tài chính Hợp nhất và Công ty mẹ năm 2017 tại:
 - ❖ Trụ sở chính Công ty CP Việt Tiên Sơn Địa ốc – Tòa nhà Việt Tiên Sơn, khu dân cư phía Đông đường Yết Kiêu, phường Cộng Hòa, thị xã Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
- Điện thoại: (84-220) 6266 066 – Fax: (84-220) 6266 073
- ❖ Website: www.viettienson.com - Email: contact@viettienson.com

Nơi nhận:

- Các cổ đông Công ty;
- UBCKNN: đề b/c;
- HĐQT, Ban KS: đề b/c;
- Lưu VT. Thư ký HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thanh Hải