

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 10/CBTT

Hà Nội, ngày 20 tháng 4 năm 2020

**Công Ty Cổ
Phần Kosy**

CÔNG BỐ THÔNG TIN

(V/v: Báo cáo thường niên năm 2019)

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước;
- Sở giao dịch chứng khoán.

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

Mã chứng khoán: KOS

Địa chỉ trụ sở chính: B6-BT5, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 024 37833660

Fax: 024 37833661

Email: yenht@kosy.vn

Người thực hiện Công bố thông tin: **Bà Hoàng Thị Yến**

Loại công bố thông tin: Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo thường niên năm 2019.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 20/04/2020 tại địa chỉ: <http://kosy.vn>.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2019 (bản scan).

Người được ủy quyền công bố thông tin


HOÀNG THỊ YẾN

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019
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 15 ngày 08/08/2018)



**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 PHU TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ và tên: Bà Hoàng Thị Yến

Chức vụ: Kế toán

Điện thoại: 0968.383.282

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY:

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Được thành lập từ năm 2008, 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.

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

Để phát triển lớn mạnh, chúng tôi ý thức rất rõ nhân sự chính là yếu tố then chốt, là tài sản quý giá nhất của doanh nghiệp. Do đó, đội ngũ cán bộ nhân viên tại 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 hết mình để phát triển những sản phẩm tốt nhất, mang lại sự trải nghiệm thú vị và hài lòng cho khách hàng, góp phần thúc đẩy nền kinh tế đất nước ngày càng phát triển.

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

Trân trọng./.

Chủ tịch 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: **1.037.500.000.000 đồng**
- Vốn thực góp đến thời điểm hiện tại: **1.037.500.000.000 đồng**
- Địa chỉ trụ sở chính: B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại: 02437833660 Fax: 02437833661
- Website: www.kosy.vn
- Mã cổ phiếu: KOS
- Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Việt Cường – Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Logo:



- Ngày trở thành công ty đại chúng: 27/09/2017
- Giấy 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 15 ngày 8/8/2018.

1.1. Tầm nhìn, sức mạnh, giá trị cốt lõi và mục tiêu

a) Tầm nhìn

Kiến tạo đô thị xanh, thịnh vượng đó là tầm nhìn dài hạn của Công ty Cổ phần Kosy. Công ty không ngừng kiến tạo không gian cho con người sống, đam mê, sáng tạo và cống hiến.

b) Sức mạnh

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.

c) 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.

d) Mục tiêu

Mục tiêu Công ty Cổ phần Kosy đến 31/12/2025: Trở thành một tập đoàn kinh tế đa ngành, giá trị tài sản và thương hiệu công ty nằm trong top 200 doanh nghiệp ngoài nhà nước lớn nhất Việt Nam. 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.

e) 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 các ngân hàng, nhân sự tại cơ quan nhà nước tại thành phố, các huyện, các sản bất động sản trên địa bàn);

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

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 năng 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.

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 điện ...

- 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%.

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:

- Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ): 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.

- Hội đồng quản trị (HDQT): 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.

- Ban Kiểm soát (BKS): 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 HDQT và Ban Tổng Giám đốc.

- Ban Tổng Giám đốc (TGD): Bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc do HDQT 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.

- Bộ máy hoạt động: 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.

4. Các Công ty con, Công ty liên kết.

Tên công ty liên kết: CÔNG TY CỔ PHẦN HỒNG VIỆT

- GCNĐKDN số 3001925532 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tĩnh cấp lần đầu ngày 15/06/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 21/12/2016.
- Trụ sở chính: Số 58 đường Đặng Dung, phường Tân Giang, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam.
- Vốn điều lệ đăng ký: 400.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 336.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp của Kosy (tính đến 31/12/2019): 133.500.000.000 đồng, chiếm 33,4% tổng số cổ phần đang lưu hành tại công ty.
- Hoạt động kinh doanh chính: Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Chuẩn bị mặt bằng; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Công ty dự kiến chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần thực góp tại Công ty Cổ phần Hồng Việt trong Quý 2/2020.

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 Mountain view, Khu đô thị Kosy Sông Công, Khu đô thị Kosy Gia Sàng, Khu đô thị Kosy Bắc Giang và Khu dân cư đô thị Kosy 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.

6. Các rủi ro

6.1. Rủi ro về kinh tế

Tốc độ tăng trưởng GDP bình quân đầu người của Việt Nam những năm gần đây ở mức khá cao trong khu vực và trên thế giới. Đây là những điều kiện thuận lợi cho các Doanh nghiệp nói chung và Công ty Cổ phần Kosy có điều kiện để phát triển.



Nguồn: Niên giám thống kê 2019

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 GDP năm 2019 đạt kết quả ấn tượng với mức tăng 7,02% vượt mục tiêu của Quốc hội đề ra từ 6,6%-6,8% (Quý I tăng 6,82%, quý II tăng 6,73%; quý III tăng 7,48%; quý IV tăng 6,97%). Đây là năm thứ hai liên tiếp tăng trưởng kinh tế Việt Nam đạt trên 7% kể từ năm 2011. Trong bối cảnh tình hình kinh tế thế giới tiếp

tục tăng trưởng chậm lại, căng thẳng thương mại giữa Mỹ - Trung và vấn đề địa chính trị càng làm gia tăng đáng kể tính bất ổn của hệ thống thương mại toàn cầu, gây ảnh hưởng không nhỏ tới niềm tin kinh doanh, quyết định đầu tư và thương mại toàn cầu. Sự biến động khó lường trên thị trường tài chính - tiền tệ quốc tế, giá dầu diễn biến phức tạp tác động đến tăng trưởng tín dụng, tâm lý và kỳ vọng thị trường, kết quả tăng trưởng 7,02% khẳng định tính kịp thời và hiệu quả trong chỉ đạo, điều hành của Đảng, Chính phủ; sự nỗ lực của các cấp, các ngành, các địa phương trong thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội để đạt và vượt mục tiêu tăng trưởng năm 2019.

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

Về chất lượng tăng trưởng kinh tế, năm 2019 đóng góp của năng suất các nhân tố tổng hợp (TFP) vào tăng trưởng GDP đạt 46,11%, bình quân giai đoạn 2016-2019 đạt 44,46%, cao hơn nhiều so với mức bình quân 33,58% của giai đoạn 2011-2015. Năng suất lao động của toàn nền kinh tế theo giá hiện hành năm 2019 ước tính đạt 110,4 triệu đồng/lao động (tương đương 4.791 USD/lao động, tăng 272 USD/lao động so với năm 2018); theo giá so sánh, năng suất lao động tăng 6,2% do lực lượng lao động được bổ sung và số lao động có việc làm năm 2019 tăng cao. Hiệu quả đầu tư được cải thiện với nhiều năng lực sản xuất mới bổ sung cho nền kinh tế.

6.2. Rủi ro về lãi suất

Trái ngược với những năm trước, lãi suất năm 2019 có xu hướng đi ngang và giảm dần về cuối năm. Đây là tình huống trước nay chưa hề có, thế nhưng nó lại phù hợp với xu hướng điều phối dòng vốn của Ngân hàng Nhà nước (NHNN) và nới lỏng chính sách tiền tệ của các nước trên thế giới.

Năm 2019 được xem là một năm thành công trong các chính sách điều hành lãi suất. Sau hơn 2 năm, Ngân hàng Nhà nước mới quyết định giảm lãi suất điều hành. Và cũng sau một thời gian khá dài, Ngân hàng Nhà nước tiếp tục điều chỉnh trần lãi suất huy động.

Mở đầu cho loạt chính sách này là thông báo giảm một loạt lãi suất điều hành của NHNN vào ngày 13/09/2019, theo đó, giảm lãi suất tái cấp vốn từ 6,25%/năm xuống 6,0%/năm; lãi suất tái chiết khấu từ 4,25%/năm xuống 4,0%/năm; lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đối với các ngân hàng thương mại từ 7,25%/năm xuống 7,0%/năm. Đồng thời lãi suất chào mua giấy tờ có giá qua nghiệp vụ thị trường mở từ 4,75%/năm xuống 4,5%/năm.

Đây là tín hiệu khả quan cho thấy khi nào hệ thống ngân hàng thương mại cần tiền, NHNN sẽ cung ứng tiền ra, đặc biệt trong bối cảnh lạm phát còn dưới mức mục tiêu, thì việc giảm lãi suất như là một chính sách tiền tệ mở rộng hữu hiệu hỗ trợ cho hệ thống doanh nghiệp. Từ đó, lãi suất huy động giảm xuống đồng thời giúp lãi suất cho vay cũng giảm theo.

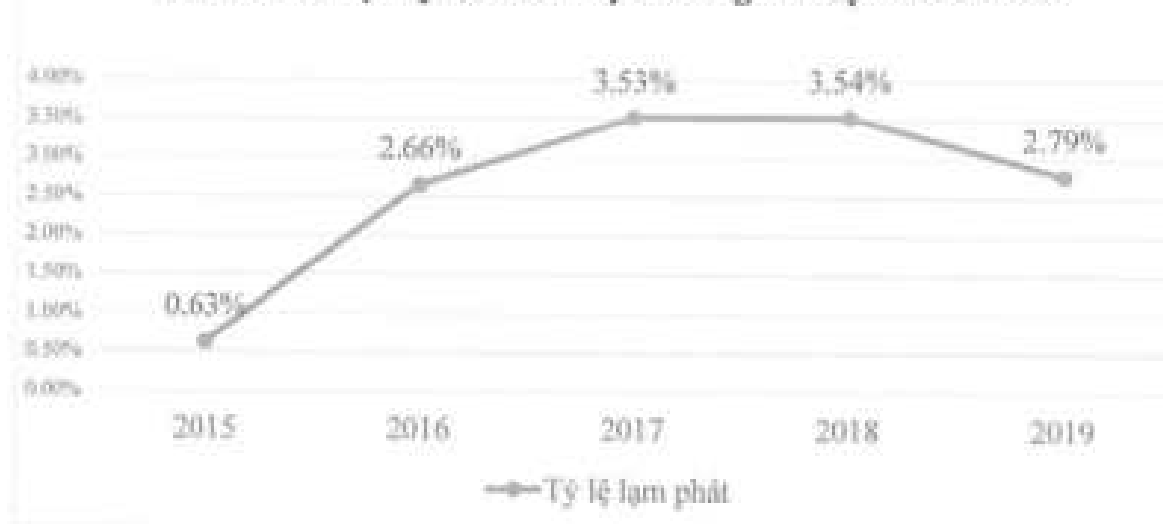
Đối với cá nhân (người mua nhà), sự biến động của lãi suất sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng chi trả tiền lãi vay. Do đó, khi lãi suất cho vay tăng, người mua sẽ khó khăn hơn trong việc tiếp cận các khoản vay, dẫn đến nhu cầu đầu tư vào bất động sản giảm.

Đối với một doanh nghiệp, rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành. Đối với Công ty cổ phần Kosy, năm 2019, tỷ số khả năng trả lãi (Lợi nhuận trước thuế và lãi vay/ Chi phí lãi vay) của Công ty là 3,07 lần, chỉ số nợ (Tổng nợ/ Tổng tài sản) ở mức thấp (~40%). Điều này cho thấy Công ty có khả năng trả lãi cũng như chủ động được nguồn vốn để thực hiện các kế hoạch kinh doanh. Ảnh hưởng của lãi suất tới Kosy ít hơn so với các công ty cùng ngành có hệ số nợ lớn.

6.3. *Rủi ro về lạm phát*

Bắt đầu từ năm 2014, chính phủ Việt Nam đặt mục tiêu kiểm soát lạm phát ở mức dưới 4,0% để ổn định nền kinh tế. Lạm phát được kiểm soát ở mức thấp, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2019 chỉ tăng 2,79%, thấp nhất trong 3 năm. Và điều đó có nghĩa, Chính phủ Việt Nam đã tiếp tục có một năm thành công khi ổn định được kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát còn dưới cả mục tiêu Quốc hội đề ra.

Biểu đồ 2: Lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2015-2019



Chỉ số lạm phát ổn định sẽ đảm bảo thực thi hiệu quả chính sách tiền tệ của Ngân hàng Nhà Nước cũng như duy trì tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế bền vững và ổn định. Theo định hướng của Quốc hội cho các năm tiếp theo, chỉ số lạm phát của Việt Nam vẫn duy trì ở mức thấp từ 4 – 5%.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát trong những năm gần đây được duy trì ở mức thấp, nhưng không thể đảm bảo rằng trong tương lai nền kinh tế Việt Nam sẽ không tiếp tục lặp lại các giai đoạn lạm phát cao như giai đoạn 2007 – 2014 (lạm phát đỉnh điểm lên tới 22,97% năm 2008).

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. Nếu 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.

6.4. Rủi ro pháp lý

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

Công ty hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, mọi hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi hệ thống văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật đầu tư, Luật đất đai, Luật Nhà ở, Luật Thương mại, Luật kinh doanh bất động sản, Luật Chứng khoán và các văn bản dưới luật khác. Hiện tại, Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này cũng 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 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.

6.5. 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 đối với người dân, tuy nhiên doanh nghiệp cũng 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*

Nhìn lại thị trường bất động sản năm 2019, có thể nói, đây là một "nốt trầm" sau một giai đoạn tăng trưởng khá nóng trong vòng 5 năm trở lại đây. Mặc dù nhu cầu về nhà ở vẫn tăng trưởng bền vững, các chỉ số phát triển kinh tế tốt hơn so với kỳ vọng, tuy nhiên khủng hoảng về pháp lý trên diện rộng đã ảnh hưởng đến nguồn cung sản phẩm ra thị trường giảm sút nghiêm trọng. Một trong những điểm son trong năm 2019 chính là nguồn vốn đầu tư nước ngoài đổ vào BĐS tiếp tục tăng mạnh. Điều đó chứng tỏ kỳ vọng của nhà đầu tư vào thị trường BĐS trong dài hạn vẫn rất tốt.

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

Như đã phân tích ở trên, sau 05 năm tăng trưởng nóng, thị trường bất động sản năm 2019 sụt giảm mạnh mẽ cả về nguồn cung và lượng giao dịch. Tuy nhiên, theo nhiều chuyên gia nhận định, trong thời gian tới bất động sản vẫn còn dư địa phát triển. Vốn đầu tư FDI vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản tăng mạnh và ngày một thực chất hơn. Điều này mở ra nhiều cơ hội phát triển cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, đi cùng với nó là sự cạnh tranh của các Công ty trong ngành.

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: Công ty cổ phần Bách Việt, Apec Group, Công ty cổ phần Danko, ...

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 2019, tỷ lệ vốn ngắn hạn dùng cho vay trung và dài hạn đã bị giảm từ 45% xuống 40%.

Ngày 25/12/2018, Ngân hàng nhà nước ban hành Quyết định số 2570/QĐ-NHNN (có hiệu lực từ ngày 01/01/2019) quy định về mức lãi suất của các ngân hàng thương mại áp dụng trong năm 2019 đối với dư nợ các khoản cho vay hỗ trợ nhà ở theo quy

định. So với lãi suất năm 2018, mức lãi vay hỗ trợ mua nhà tiếp tục được NHNN giữ nguyên.

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:

- (i) Các vấn đề pháp lý
- (ii) Tiến độ giải phóng mặt bằng
- (iii) 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: Thái Nguyên, Ninh Bình, Hà Nam, ... Công ty sẽ chính thức bước chân vào thị trường Hà Nội với dự án Công ty Đồng 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 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 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 xuất hiện lần đầu tiên vào tháng 12 năm 2019, 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.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2019

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Đơn vị: ... đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2019	Thực hiện năm 2019	Tỷ lệ hoàn thành (%)
Vốn điều lệ	1.500.000.000.000	1.037.500.000.000	69,17%
Lợi nhuận sau thuế	65.000.000.000	20.062.722.609	30,87%

Kết quả SXKD so sánh với các năm liên kế:

Đơn vị: .. đồng

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2018	% Tăng, Giảm
Vốn điều lệ	1.037.500.000.000	1.037.500.000.000	0%
Doanh thu thuần	1.062.827.684.875	900.017.949.547	18,09%
Lợi nhuận sau thuế	20.062.722.609	45.063.917.886	-55,48%

Qua bảng số liệu về kết quả SXKD, lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2019 đạt 20.062.722.609 đồng, giảm 55,48% so với năm 2018 do các nguyên nhân:

+ Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng nhưng tăng không đáng kể so với tỷ lệ tăng của các chi phí.

+ Chi phí tài chính tăng: do trong năm 2019 Công ty vay thêm các khoản tín dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh

+ Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp tăng: do hiện nay việc không ngừng phải cạnh tranh với các đối thủ và ngày càng khốc liệt trên thị trường, nhằm tạo sức hút về nguồn nhân lực dẫn đến buộc Công ty phải tăng thêm chi phí lương. Đồng thời nhằm thúc đẩy không ngừng hoạt động đầu tư, kinh doanh, bán hàng buộc công ty phải bỏ thêm chi phí để mở rộng cả về quy mô và phạm vi trải dài trên cả nước

1. Tổ chức và nhân sự

1.1. Danh sách ban điều hành

Danh sách ban điều hành Công ty

TT	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	Nguyễn Đức Trang	Thành viên HĐQT
5	Đỗ Quốc Việt	Thành viên HĐQT
II Ban Tổng Giám đốc		
1	Nguyễn Việt Cường	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc thường trực
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
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
IV Kế toán trưởng		
1	Phạm Thị Thắng	Kế toán trưởng

a) 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 tổ chức đăng ký niêm yết: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc.

+ 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

+ Quá trình công tác:

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
1999 - 2005	Kinh doanh tự do	
2005 - 2008	Công ty Cổ phần Sao Việt Lào Cai	Giám đốc
2008 - 10/2018	Công ty Cổ phần Kosy	Chủ tịch HĐQT
11/2018 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết: 50.337.100 cổ phiếu lưu hành chiếm 48,52% 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 tổ chức đăng ký niêm yết: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

+ Quá trình công tác

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
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

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết: 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 Nguyễn Đức Trang

+ Họ và tên: NGUYỄN ĐỨC TRANG

+ Giới tính: Nam

+ Ngày sinh: 12/12/1976

+ Quốc tịch: Việt Nam

+ Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật

+ Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Hội đồng quản trị

+ Quá trình công tác

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
1999 -2001	Sở Tư pháp Vĩnh Long	Chuyên viên
2001-2003	TAND huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long	Thư ký
2003 - 2008	Công ty Cổ phần DCI	Trưởng phòng
2009 – 2017	Công ty Luật TNHH Niềm tin công lý	Phụ trách tư vấn pháp lý
2019 – nay	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên HĐQT

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết: 10.600 cổ phiếu lưu hành chiếm 0,1% 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 tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc

+ Quá trình công tác:

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
1999 - 2002	Trường Lầu Thi Ngải, Bắc Hà, Lào Cai	Giáo viên
2003 - 2006	Trường Nân 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: 4.500.000 cổ phiếu lưu hành chiếm 4,33% 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 tổ chức đăng ký niêm yết: Phó Tổng giám đốc

+ Quá trình công tác

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
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 Tráng 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 phòng 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: 0 cổ phiếu lưu hành chiếm 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

b) Danh sách Ban Tổng Giám đốc

- Tổng Giám đốc: Ông Nguyễn Việt Cường

Như đã nêu tại mục 2.1 - 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 tổ chức đăng ký niêm yết: Phó Tổng Giám đốc Thường trực

+ Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không

+ Quá trình công tác

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
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 Thường trực

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết: 110.000 cổ phiếu lưu hành chiếm 0,10% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

- Phó Tổng Giám đốc: Bà Nguyễn Thị Phương Thảo

Như đã nêu ở mục 2.1– Thành viên Hội đồng quản trị

- Phó Tổng Giám đốc: Ông Đỗ Quốc Việt

Như đã nêu ở mục 2.1 – 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 tổ chức đăng ký niêm yết: Phó Tổng Giám đốc
- + Quá trình công tác

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
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

- 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 tổ chức đăng ký niêm yết: Phó Tổng Giám đốc
- + 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 Cắn 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: 0 cổ phiếu lưu hành chiếm 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

c) 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 tổ chức đăng ký niêm yết: Trưởng Ban Kiểm soát

+ Quá trình công tác

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
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: 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 tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Ban Kiểm soát

+ Quá trình công tác

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
2010-2012	Công ty Cổ phần Tập đoàn 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

+ Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết: 30.600 cổ phiếu lưu hành 0,02 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

- Thành viên Ban Kiểm soát: Ông Vũ Trọng Hà

+ Họ và tên: Vũ Trọng Hà

+ Giới tính: Nam

+ Ngày sinh: 11/01/1990

+ Trình độ chuyên môn: Cử nhân

+ Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Ban Kiểm soát

+ Quá trình công tác:

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
4/2010-03/2018	Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hà Nội	Kế toán
04/2018- nay	Công ty Cổ phần KPT Việt Nam	Kế toán trưởng

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

d) Kế toán trưởng:

+ 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

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
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: 100.000 cổ phiếu lưu hành chiếm 0,096 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

2.2. Những thay đổi trong ban điều hành

STT	Họ và tên	Chức danh	Thay đổi
1	Hà Văn Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 08/3/2019
2	Nguyễn Thị Mai	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 26/3/2019
3	Nguyễn Đức Trang	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm từ ngày 27/6/2019
4	Đỗ Quốc Việt	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm từ ngày 27/6/2019
5	Hoàng Thị Yến	Thành viên BKS	Bổ nhiệm từ ngày 27/6/2019
6	Vũ Trọng Hà	Thành viên BKS	Bổ nhiệm ngày 27/6/2019
7	Nguyễn Mạnh Sáu	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm từ ngày 27/6/2019
8	Nguyễn Ngọc Sáu	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm từ ngày 27/6/2019

9	Phan Vũ Quân	Thành viên BKS	Miễn nhiệm từ ngày 27/6/2019
10	Bùi Thị Nga	Thành viên BKS	Miễn nhiệm ngày 27/6/2019
11	Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 08/7/2019
12	Nguyễn Đức Doanh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 08/7/2019
13	Nguyễn Thị Mai	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 04/12/2019

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 31/12/2019, số lượng cán bộ nhân viên chính thức của Công ty là 151 người.

2.3. Tình hình lao động trong Công ty tính đến ngày 31/12/2019

STT	Cơ cấu nhân sự	Số người	Tỷ lệ (%)
I	Phân loại theo loại hợp đồng	151	100,00%
1	Hợp đồng không xác định thời hạn	13	8,61%
2	Hợp đồng từ 12-36 tháng	116	76,82%
3	Hợp đồng thời vụ	22	14,57%
II	Phân loại theo giới tính	151	100,00%
1	Nam	121	80,13%
2	Nữ	30	19,87%
III	Phân theo trình độ lao động	151	100,00%
	Trình độ Đại học và trên Đại học	122	80,79%
	Trình độ Cao đẳng và trung cấp	15	9,93%
	Trình độ phổ thông	14	9,27%

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

3.1. Khoản đầu tư tài chính

3.2. Tình hình thực hiện các dự án lớn

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

Dự án	Tổng diện tích (m ²)	Tổng đầu tư (tỷ đồng)	Diện tích đất thương mại (m ²)	Tổng doanh thu dự kiến (tỷ đồng)
Đang triển khai	1.084.789	2.320,632	467.288	3.894
Khu đô thị Kosy Mountain View - Lào Cai	380.000	1.419,700	158.405	1.800
Khu dân cư đô thị Kosy Cầu Gỗ - Bắc Giang	88.701	93,450	29.926	170
Khu đô thị Kosy Sông Công	387.800	296,000	153.789	892
Khu đô thị mới Kosy Bắc Giang	24.33	277,673	82.168	695
Khu đô thị Kosy Gia Sàng	143.558	233,809	43.000	337

3.2.1 KHU ĐÔ THỊ KOSY MOUNTAIN VIEW – LÀO CAI

- Cơ sở pháp lý

+ Quyết định số 506/QĐ-UBND ngày 15/3/2012 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án tiểu khu đô thị số 17, khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, thành phố Lào Cai;

+ Quyết định số 677/QĐ-UBND ngày 03/4/2012 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt chi tiết xây dựng tiểu khu đô thị số 17, khu đô thị mới Lào Cai – Cam Đường, thành phố Lào Cai;

- + Quyết định số 2388/QĐ-UBND ngày 22/8/2014 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 tiểu khu đô thị số 17, khu đô thị mới Lào Cai – Cam Đường, thành phố Lào Cai;
- + Quyết định số 4544/QĐ-UBND ngày 08/12/2015 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị mới tiểu khu đô thị số 17, khu đô thị mới Lào Cai- Cam Đường, thành phố Lào Cai;
- + Giấy phép xây dựng số 536/GPXD của Sở Xây dựng tỉnh Lào Cai cấp cho Công ty cổ phần Kosy ngày 14/3/2017;
- + Quyết định số 1794/QĐ-UBND ngày 25/5/2017 của UBND tỉnh Lào Cai về việc Giao đất cho Công ty Cổ phần Kosy;
- + Quyết định số 4188/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết dự án.

- Tổng quan

- + Tên dự án: Tiểu khu đô thị số 17, Khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai (gọi tắt là Khu đô thị Kosy Mountain View - Lào Cai)
- + 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



- Hiệu quả về mặt xã hội

Dự án có quy hoạch khoa học, phù hợp với điều kiện thời tiết và tự nhiên của vùng. Dự án có các khu chức năng chính: Khu ở, dịch vụ, thương mại, giáo dục, văn hoá - thể thao, vui chơi giải trí và một số công trình công cộng cấp đô thị và khu vực. Khu đô thị Kosy - Lào Cai được thiết kế theo phong cách hiện đại, dựa trên điều kiện địa hình tự nhiên, nằm trong vùng khí hậu mát mẻ, trong lành, cảnh quan thiên nhiên tươi đẹp sẽ mang đến cho cư dân một môi trường sống lý tưởng, gần gũi với thiên nhiên.

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

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

- Cơ sở thực hiện dự án

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

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.



3.2.2 KHU DÂN CƯ ĐÔ THỊ THỊ TRẤN CẦU GỖ – BẮC GIANG

- Cơ sở pháp lý

- + Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 14/01/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án Khu dân cư mới thị trấn Cầu Gồ, huyện Yên Thế;
- + Quyết định số 1646/QĐ-UBND ngày 13/10/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thị trấn Cầu Gồ, huyện Yên Thế (tỉ lệ 1/500);
- + Quyết định số 698/QĐ-UBND ngày 02/12/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư Dự án Khu dân cư mới thị trấn Cầu Gồ, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang;
- + Giấy phép xây dựng số 1065/GPXD ngày 07/6/2017 của Sở xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc cấp phép xây dựng cho công trình: Khu dân cư đô thị thị trấn Cầu Gồ, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang;

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

- Tổng quan

+ Vị trí dự án: Đường Hoàng Hoa Thám, thị trấn Cầu Gồ, 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

- Hiệu quả về mặt xã hội

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

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

Với mật độ xây dựng 33,74%, các căn liền kề được bố trí hợp lý kết hợp hệ thống

giao thông, cây xanh, cảnh quan và tiện ích nội khu mang tới cho cư dân một cuộc sống văn minh và lành mạnh, nâng cao chất lượng cuộc sống của mỗi cư dân.

Dự án không chỉ trực tiếp phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người dân mà còn nâng cao chất lượng cảnh quan, góp phần cải thiện, bảo tồn thiên nhiên và môi trường đô thị.



- Cơ sở thực hiện dự án

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

Cách thành phố Bắc Giang: 27 km

Cách trung tâm kinh tế Bồ Hạ: 7,4 km.



3.2.3 DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ KOSY SÔNG CÔNG THÁI NGUYÊN

- Cơ sở pháp lý

- + Quyết định số 1956/QĐ-UBND ngày 15/11/2010 của UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận chủ trương lập quy hoạch và dự án đầu tư khu đô thị tại phường Thắng Lợi, thị xã Sông Công; tỉnh Thái Nguyên;
- + Quyết định số 630/QĐ-UBND ngày 20/3/2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu đô thị Kosy Sông Công Thái Nguyên;
- + Quyết định số 418/QĐ-UBND ngày 12/02/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Kosy Sông Công - Thái Nguyên;
- + Quyết định số 2758/ QĐ-UBND tỉnh Thái Nguyên, ngày 30/8/2019 điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án khu đô thị Kosy Sông Công;
- + Quyết định số 1460/QĐ-UBND ngày 22/7/2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thu hồi đất để sử dụng vào mục đích xây dựng Khu đô thị Kosy Sông Công;
- + Quyết định số 2405/QĐ-UBND ngày 26/9/2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thu hồi đất, giao cho Công ty Cổ phần Kosy (đợt 1) để xây Khu đô thị Kosy Sông Công;
- + Quyết định số 1693/QĐ-UBND ngày 24/7/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thu hồi đất, giao cho Công ty Cổ phần Kosy (đợt 2) để xây Khu đô thị Kosy Sông Công;

+ Quyết định số 2436/QĐ-UBND ngày 15/08/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Kosy (đợt 3) để sử dụng vào mục đích xây Khu đô thị Kosy Sông Công;

+ Quyết định số 3869/QĐ-UBND tỉnh Thái Nguyên ngày 17/12/2018 về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Kosy để xây dựng Khu đô thị Kosy Sông Công.

- Tổng quan

+ Địa điểm: Phường Thắng 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 TDTT: 10 m²/người.

+ Đất giao thông, bãi đỗ xe: 28 m²/người; Đất cây xanh TDTT: 10 m²/người.

PHỐI CẢNH TỔNG THỂ KHU ĐÔ THỊ KOSY - SÔNG CÔNG

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG NHÌN TỬ HƯỚNG ĐÔNG BẮC





- Hiệu quả về mặt kinh tế xã hội

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



Dự án sẽ mang đến cho người dân những trải nghiệm tuyệt vời về một môi trường sống hoàn hảo. Toàn bộ không gian của khu đô thị tập trung xung quanh không gian mở trung tâm là khu công viên, hồ nước, công trình cao tầng và biệt thự, tạo thành lõi không gian có mật độ xây dựng thấp. Vành ngoài là các công trình nhà ở dạng liền kề

với mật độ xây dựng cao. Hệ thống giao thông, hệ thống điện, cấp và thoát nước, hệ thống thông tin liên lạc, vệ sinh môi trường; tổ chức không gian hài hòa, khai thác hiệu quả quỹ đất nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của thành phố.

- Cơ sở thực hiện dự án

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

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

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

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

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



3.2.4 DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI KOSY – BẮC GIANG

- Cơ sở pháp lý

+ Quyết định số 987/QĐ-UBND ngày 25/7/2012 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang;

- + Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 11/4/2013 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang;
- + Quyết định số 661/QĐ-UBND ngày 17/4/2015 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư dự án khu đô thị mới Công ty, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang.
- + Quyết định số 589/QĐ-UBND ngày 05/10/2018 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Kosy để thực hiện dự án Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
- + Quyết định số 155/QĐ-UBND ngày 13/3/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất (đợt 2) cho Công ty cổ phần Kosy để thực hiện dự án Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.
- + Giấy phép xây dựng số 1056/GPXD ngày 13/5/2019.

- Tổng quan dự án

- + 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.

Đi bộ giúp trị chứng trầm cảm hiệu quả
 Nghiên cứu của Đại học Michigan (Mỹ) cho thấy đi bộ thường xuyên có thể giúp giảm triệu chứng trầm cảm và lo âu. Các nhà nghiên cứu đã theo dõi 100 người tham gia trong 12 tuần, những người này đã đi bộ ít nhất 30 phút mỗi ngày. Kết quả cho thấy, những người đi bộ thường xuyên có mức độ trầm cảm và lo âu thấp hơn đáng kể so với nhóm không đi bộ.



bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/000000>; this version posted January 1, 2016. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

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

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.

45

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 Gồm;
- + 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 Đồng 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 phân đầu 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 lên 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 thì thị trường bất động sản có nhiều khởi sắc, nhu cầu mua đất của người dân cao hơn. Chủ đầu tư đã nắm bắt xu hướng của thị trường để kịp thời đáp ứng nhu cầu của khách hàng nên sản phẩm được khách hàng đón nhận mà ít có đối thủ cạnh tranh.

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

3.2.5 KHU ĐÔ THỊ KOSY GIA SÀNG THÁI NGUYÊN

- Cơ sở pháp lý

- + Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000050 ngày 26/01/2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chứng nhận Công ty Cổ phần Kosy thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên;
- + Quyết định số 2154/QĐ-UBND ngày 25/8/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu dân cư Kosy, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên;
- + Quyết định số 585/QĐ-UBND ngày 02/03/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000050 ngày 26 tháng 01 năm 2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên về dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên cấp cho Công ty Cổ phần Kosy;
- + Quyết định số 1638/QĐ-UBND ngày 15/06/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Kosy, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên;
- + Thông báo số 433/TB-UBND ngày 09/11/2018 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc thông báo thu hồi đất đối với các hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án Khu dân cư Kosy, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên.
- + Giấy phép xây dựng số 21 ngày 17/7/2019;
- + Công văn số 306/BXD-PTĐT ngày 21/01/2020 chuyển đổi mục đích sử dụng đất để đầu tư hạ tầng;
- + Quyết định số 1535/QĐ-UBND ngày 7/6/2019 giao đất cho Công ty Cổ phần Kosy để xây dựng khu dân cư Kosy phường Gia Sàng, thành phố 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

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



- Cơ sở thực hiện dự án

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

sống vật chất, tinh thần của người dân không ngừng được nâng cao.

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.

3.2.6 KHU NHÀ Ở ĐÔ THỊ KOSY HÀ NAM

- Cơ sở pháp lý

- + Quyết định số 2157/QĐ-UBND ngày 27/12/2017 về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam;
- + Quyết định số 113/QĐ-UBND ngày 02/2018 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại xã Duy Hải, huyện Duy Tiên;
- + Quyết định số 2188/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 về việc bổ sung Danh mục dự án sử dụng đất cần lựa chọn nhà đầu tư trên địa bàn tỉnh Hà Nam năm 2018;
- + Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 12/3/2019 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2019 của huyện Duy Tiên;
- + Quyết định số 545/QĐ-UBND ngày 02/4/2019 về việc phê duyệt kế hoạch sơ tuyển;
- + Quyết định số 714/QĐ-UBND ngày 03/5/2019 về việc phê duyệt kết quả sơ tuyển;

- + Quyết định số 1545/QĐ-UBND ngày 12/8/2019 về việc phê duyệt Kế hoạch;
- + Quyết định số 1849/QĐ-UBND ngày 10/9/2019 về việc phê duyệt Hồ sơ mời;
- + Quyết định số 2726/QĐ-UBND ngày 10/12/2019 về việc phê duyệt Danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu kỹ thuật.

- Tổng quan

- + Địa điểm: phường Duy Tiên, thị xã Duy Hải, 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

Phường 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 đầu 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. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính

Đơn vị: Đồng

CHỈ TIÊU	NĂM 2018 (VNĐ)	NĂM 2019 (VNĐ)	% TĂNG, GIẢM
Tổng giá trị tài sản	1.711.131.573.949	1.908.702.841.789	11,55%
Doanh thu thuần	900.017.949.547	1.062.827.684.875	18,09%
Lợi nhuận từ HĐKD	60.276.297.882	27.104.819.588	-55,03%
Lợi nhuận khác	-2.250.833.344	-1.225.553.833	-45,55%
Lợi nhuận trước thuế	58.025.464.538	25.879.265.755	-55,40%
Lợi nhuận sau thuế	45.063.917.886	20.062.724.609	-55,48%

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

CHỈ TIÊU	NĂM 2018	NĂM 2019
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần):		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:		
Tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn	4,19	3,52
+ Hệ số thanh toán nhanh:		
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>	2,85	1,86
Nợ ngắn hạn		
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần):		
+ Hệ số nợ/ Tổng tài sản	0,35	0,40

CHỈ TIÊU	NĂM 2018	NĂM 2019
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	0,53	0,68
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng):		
+ Vòng quay hàng tồn kho	3,50	3,50
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân		
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,53	0,56
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời %:		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	5,01%	1,89%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	4,04%	1,76%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	2,63%	1,05%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	6,70%	2,55%

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

5.1. Cổ phần

STT	Nội dung	Số lượng (Cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Tổng số cổ phần đang lưu hành	103.750.000	100%
2	Chuyển nhượng tự do	32.822.300	31,64%
3	Hạn chế chuyển nhượng	70.927.700	68,36%

5.2. Cơ cấu cổ đông:

STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng (Cổ phần)	Tỷ lệ (%)
I	Tỷ lệ sở hữu		
	Cổ đông lớn	76.187.100	73,43%
	Cổ đông nhỏ	27.562.900	26,57%
	Cộng	103.750.000	100%
II	Tỷ lệ sở hữu		

	Cổ đông tổ chức	10.000.000	9,64%
	Cổ đông cá nhân	93.749.700	90,36%
	Cộng	103.750.000	100%
III	Tỷ lệ sở hữu		
	Cổ đông trong nước	103.749.700	100%
	Cổ đông nước ngoài	300	0,0003%
	Cộng	103.750.000	100%
IV	Tỷ lệ sở hữu		
	Cổ đông nhà nước	0	0%
	Cổ đông khác	103.750.000	100%
	Cộng	103.750.000	100%

5.3. *Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không phát sinh.*

5.4. *Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không phát sinh giao dịch.*

5.5. *Các chứng khoán khác: Không phát sinh phát hành.*

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

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2019:

Đơn vị: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019
1	Tổng giá trị tài sản	1.711.131.573.949	1.908.702.841.789
2	Vốn chủ sở hữu	1.116.703.928.696	1.136.766.653.305
3	Doanh thu thuần	900.017.949.547	1.062.827.684.875
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	60.276.297.882	27.104.819.588
5	Lợi nhuận khác	-2.250.833.344	-1.225.553.833
6	Lợi nhuận trước thuế	58.025.464.538	25.879.265.755
7	Lợi nhuận sau thuế	45.063.917.886	20.062.724.609

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	653,496	193,376
9	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (%)	5.76%	1,93%

2. Tình hình tài chính

(Đã nêu tại mục 4. Tình hình tài chính).

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

Trong năm 2019, 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 tái 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, SS văn phòng, công trường và tổ chức thường xuyên công tác kiểm tra đánh giá toàn bộ các dự án của Công ty.

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

1. Hội đồng quản trị

a) Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị

(Xem danh sách ban điều hành tại mục 2.1- Thành viên HĐQT).

b) 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
1	08/KOSY-QĐ	08/3/2019	Miễn nhiệm Phó Tổng Giám đốc ông Hà Văn Thủy
2	03/QĐ-HĐQT	18/3/2019	Xin gia hạn thời hạn tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019
3	09/KOSY-QĐ	26/3/2019	Bỏ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Tài chính bà Nguyễn Thị Mai
4	10/2019/HĐQT	08/4/2019	Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty cổ phần KOSY tại công ty đầu tư BTL Việt Nam

5	11/QĐ-HĐQT	09/4/2019	Thành lập địa điểm kinh doanh Công ty tại Hà Nội
6	12/2019/NQ-HĐQT	23/4/2019	Chốt danh sách cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019
7	12/QĐ-HĐQT	08/7/2019	Quyết định bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc phụ trách năng lượng ông Nguyễn Đức Doanh
8	13/QĐ-HĐQT	08/7/2019	Quyết định bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc phụ trách khu vực Phía Nam ông Nguyễn Tiến Hoàn
9	12/07.2019/NQHĐQT-KOS	12/7/2019	Thông qua ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu KOSY tại HOSE
10	18/NQ-HĐQT	30/7/2019	Phê duyệt đơn vị kiểm toán cho năm tài chính năm 2019
11	19/QĐ-HĐQT	08/8/2019	Đăng ký hoạt động văn phòng đại diện tại Lai Châu
12	20/ QĐ-HĐQT	08/10/2019	Bổ nhiệm người phụ trách nhiệm quản trị công ty
13	38/QĐ-HĐQT	04/12/2019	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách về Tài chính bà Nguyễn Thị Mai
14	22/2019/NQ-HĐQT	06/12/2019	Thông qua việc mua lại trái phiếu trước hạn trái phiếu KOS. BOND.2018 Lần 01

2. Ban kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

(Xem danh sách ban điều hành tại 2.1 mục II. Tình hình hoạt động trong năm 2019).

b) 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.
- 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.
- 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.
- 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.

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) 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 2019 được thực hiện theo Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020.

b) Giao dịch cổ phiếu của Cổ đông nội bộ

Ông Nguyễn Việt Cường – Chủ tịch HĐQT

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với Cổ đông nội bộ

Giảm tỷ lệ sở hữu từ 57.337.100 cổ phiếu lưu hành chiếm 55,26% xuống còn 50.337.100 chiếm 48,57% (tương đương bán 7.000.000 cổ phiếu).

d) Hợp đồng hoặc giao dịch của người liên quan của Người nội bộ

Ông Nguyễn Thế Hùng bán 6.300.000 cổ phiếu giảm tỷ lệ nắm giữ xuống còn 0%

e) Việc thực hiện các quy định về quản trị công ty.

Công ty luôn cập nhật các văn bản có liên quan về tình hình quản trị Công ty của Ủy ban chứng khoán, Sở giao dịch chứng khoán và tuân thủ quy định về Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Tuy nhiên Công ty vẫn sơ suất trong công tác bầu số lượng thành viên HĐQT độc lập (chưa đủ số lượng 1/3 thành viên độc lập), Công ty dự kiến sẽ bầu bổ sung vào kì họp ĐHĐCĐ năm 2020.

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 31/12/2019, 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:

(Gửi kèm Bản báo cáo thường niên này).

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA DOANH NGHIỆP



CHỦ TỊCH HĐQT
Tiến sĩ Nguyễn Việt Cường



CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Báo cáo tài chính của Công ty đã kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2019

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 38

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Địa chỉ: B6-BTS, KĐT mới Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Kosy (dưới đây được gọi là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

THÔNG TIN CHUNG

Công ty cổ phần Kosy (tiền thân là Công ty cổ phần TD KOSY) được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022871, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về tên công ty, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, địa chỉ,... của Công ty cũng đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chuẩn y tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 15 ngày 08/08/2018. Theo đó, số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay bằng mã số doanh nghiệp số 0102681319 tại giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 2 ngày 09/07/2010.

Cơ cấu tổ chức:

Công ty có 03 đơn vị phụ thuộc và 02 công ty liên kết, cụ thể:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
- Chi nhánh quản lý đô thị Kosy Sông Công	Số nhà 205, tổ 7, phường Thắng Lợi, thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên
- Văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh	Số 110 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
- Văn phòng đại diện tại Tỉnh Lai Châu	Số 44 Đại lộ Lê Lợi, tổ 18 phường Tân Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu
- Công ty cổ phần Hồng Việt	Số 4, ngách 8/23 phố Lê Quang Đạo, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
- Công ty cổ phần đầu tư công nghệ BLT Việt Nam (*)	Số 1 ngõ 163 đường Giáp Bát, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, Hà Nội

(*) Từ ngày 09/04/2019, Công ty đã bán toàn bộ cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư công nghệ BTL Việt Nam.

Hoạt động chính trong năm của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.

Công ty có trụ sở chính tại B6-BTS, Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng quản trị đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

- Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	
- Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	
- Ông Nguyễn Mạnh Sáu	Ủy viên Hội đồng quản trị	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 27/06/2019
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên Hội đồng quản trị	
- Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Ủy viên Hội đồng quản trị	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 27/06/2019
- Ông Đỗ Quốc Việt	Ủy viên Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm từ ngày 27/06/2019
- Ông Nguyễn Đức Trung	Ủy viên Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm từ ngày 27/06/2019

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

- Ông Nguyễn Việt Cường	Tổng Giám đốc	
- Ông Hà Văn Thư	Phó Tổng Giám đốc	<i>Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 08/03/2019</i>
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	
- Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc	
- Bà Nguyễn Thị Mai	Phó Tổng Giám đốc	<i>Từ ngày 26/03/2019 đến ngày 04/12/2019</i>
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	
- Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	<i>Bỏ nhiệm từ ngày 08/07/2019</i>
- Ông Nguyễn Đức Doanh	Phó Tổng Giám đốc	<i>Bỏ nhiệm từ ngày 08/07/2019</i>

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban kiểm soát đã kiểm soát hoạt động của Công ty đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

- Ông Nguyễn Quốc Hưng	Trưởng ban kiểm soát	
- Bà Bùi Thị Nga	Thành viên ban kiểm soát	<i>Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 27/06/2019</i>
- Ông Phạm Vũ Quân	Thành viên ban kiểm soát	<i>Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 27/06/2019</i>
- Bà Hoàng Thị Yên	Thành viên ban kiểm soát	<i>Bỏ nhiệm từ ngày 27/06/2019</i>
- Ông Vũ Trọng Hà	Thành viên ban kiểm soát	<i>Bỏ nhiệm từ ngày 27/06/2019</i>

SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NIÊN ĐỘ

Đến ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty cho rằng không có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính đã kiểm toán của Công ty bị phản ánh sai lệch.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2019 của Công ty cổ phần Kosy.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính và đảm bảo báo cáo tài chính đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2019 cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp đã được tuân thủ, những sai lệch trọng yếu (nếu có) đã được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Địa chỉ: B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2020

Đã ký cho HĐQT và Ban Giám đốc



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

10/20
CÔNG TY
KIỂM
TOÁN
TÂN
HÀNH
ĐẮC
LÝ

Số: 16/2020/BCKT – CPAMB1

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2020

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP*Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Kosy
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2019.***Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần Kosy, được lập ngày 26/03/2020 từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

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 31/12/2019, 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 Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**NGUYỄN THỊ HỒNG LIÊN**

Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0445-2018-137-1

NGUYỄN THỊ TRÚC GIANG

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2272-2018-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2019	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.670.274.456.204	1.483.634.833.124
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	5.459.515.201	154.011.420.288
1. Tiền	111		5.459.515.201	150.511.420.288
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	3.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		853.434.699.148	832.619.104.727
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.1	309.866.844.916	271.026.600.400
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.1	416.440.759.913	509.982.487.438
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	-	500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	127.127.094.319	52.062.324.511
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.5	-	(952.307.622)
IV. Hàng tồn kho	140		789.293.133.054	474.901.553.986
1. Hàng tồn kho	141	V.7	789.293.133.054	474.901.553.986
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		22.087.108.801	22.102.754.123
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	18.472.223.504	19.108.915.122
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.614.885.297	2.993.839.001
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		238.428.385.585	227.496.740.825
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		26.507.380.849	14.265.873.279
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	26.507.380.849	14.265.873.279
- Nguyên giá	222		34.573.755.454	18.116.430.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(8.066.374.605)	(3.850.556.721)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	211.030.000.000	211.970.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.9.1	133.500.000.000	134.440.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.9.2	77.530.000.000	77.530.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		891.004.736	1.260.867.546
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	891.004.736	1.260.867.546
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.908.702.841.789	1.711.131.573.949

(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)
 Giám đốc
 Kế toán trưởng
 CPA V
 CH
 MI

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2019	01/01/2019
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		771.936.188.484	594.427.645.253
I. Nợ ngắn hạn	310		474.297.704.045	353.963.895.237
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.I	144.348.153.347	207.468.203.969
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.I	1.232.220.084	12.741.635.220
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	228.545.915.839	31.687.803.140
4. Phải trả người lao động	314		1.551.312.307	2.045.757.490
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	2.106.808.020	11.425.137.109
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	26.737.460.206	25.227.366.604
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	69.775.834.242	63.367.991.705
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
II. Nợ dài hạn	330		297.638.484.439	240.463.750.016
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	297.638.484.439	240.463.750.016
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.136.766.653.305	1.116.703.928.696
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	1.136.766.653.305	1.116.703.928.696
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		99.266.653.305	79.203.928.696
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		79.203.928.696	34.140.010.810
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		20.062.724.609	45.063.917.886
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.908.702.841.789	1.711.131.573.949

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2020


ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập


PHẠM THỊ THĂNG

Kế toán trưởng

**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**

Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2019	Năm 2018
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.19	1.062.827.684.875	900.017.949.547
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.19	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.19	1.062.827.684.875	900.017.949.547
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.20	981.802.085.706	814.160.852.873
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		81.025.599.169	85.857.096.674
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.21	385.511.839	220.512.108
7. Chi phí tài chính	22	V.22	12.524.784.525	6.397.193.603
- Trung đo: Chi phí lãi vay	23		12.524.784.525	6.397.193.603
8. Chi phí bán hàng	25	VI.23	10.942.274.822	3.758.263.039
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.23	30.839.232.073	15.645.854.258
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		27.104.819.588	60.276.297.882
11. Thu nhập khác	31	VI.24	20.453.126	117.089.091
12. Chi phí khác	32	VI.24	1.246.006.959	2.367.922.435
13. Lợi nhuận khác	40		(1.225.553.833)	(2.250.833.344)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		25.879.265.755	58.025.464.538
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.26	5.816.541.146	12.961.546.652
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		20.062.724.609	45.063.917.886
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.27	193,38	653,50
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		193,38	653,50

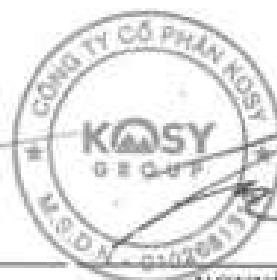
Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2020



ĐINH THỊ THU THỦY
Người lập



PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm 2019	Năm 2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	25.879.265.755	58.025.464.538
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	4.215.817.884	2.025.180.961
- Các khoản dự phòng	03	(952.307.622)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(385.511.839)	(311.421.199)
- Chi phí lãi vay	06	12.524.784.525	6.397.193.603
3. Lợi nhuận từ HBKD trước thay đổi vốn lưu động	08	41.282.048.703	66.136.417.903
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(20.997.757.753)	(434.852.057.193)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(314.391.579.068)	(283.041.724.323)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	119.778.134.067	146.716.807.603
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.006.554.428	(14.373.484.473)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(12.471.511.843)	(5.318.243.320)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(11.721.981.624)	(7.790.968.758)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(197.516.093.090)	(532.523.252.561)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(16.457.325.454)	(9.640.854.545)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	90.909.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(14.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	500.000.000	14.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(73.940.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	940.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	398.936.497	21.917.587
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(14.618.388.957)	(83.968.027.867)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	622.500.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	285.223.727.224	488.008.675.106
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(221.641.150.264)	(344.545.595.944)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	63.582.576.960	765.963.079.162
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(148.551.905.087)	149.471.798.734
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	154.011.420.288	4.539.621.554
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5.459.515.201	154.011.420.288

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2020



ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập



PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty cổ phần KOSY (tiền thân là Công ty cổ phần TĐ KOSY) được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102681319, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về tên công ty, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, địa chỉ... của Công ty cũng đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chuẩn y tại các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ lần 1 đến lần thứ 15 ngày 08/08/2018. Theo đó, số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay bằng mã số doanh nghiệp số 0102681319 tại giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 2 ngày 09/07/2010.

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm:

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế nội ngoại thất công trình; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế tổng thể mặt bằng công trình xây dựng;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Xây dựng công trình công ích, chi tiết: Xây dựng công trình viễn thông; xây dựng công trình thủy lợi;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, chi tiết: Lắp đặt sửa chữa công trình viễn thông;
- Hoạt động viễn thông khác, chi tiết: Cho thuê công trình viễn thông;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại; Thoát nước và xử lý nước thải, chi tiết: Xử lý nước thải;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sử hữu, chủ sử dụng hoặc di thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác, chi tiết: Khảo sát, thăm dò khoáng sản (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm); lắp đặt an, khảo sát khai thác mỏ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn chưa được phân vào đâu, chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi;
- Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt, chi tiết: Khai thác khoáng sản kim loại đen, kim loại màu, quặng không chứa sắt, quặng kim loại không chứa sắt (trừ những khoáng sản cấm khai thác); Khai thác quặng kim loại quý hiếm; Khai thác quặng sắt;
- Giáo dục nghề nghiệp, chi tiết: Đào tạo trung học chuyên nghiệp; Đào tạo cao đẳng; Đào tạo đại học và sau đại học;
- Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, chi tiết: Kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
- Đại lý du lịch, chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch, du lịch sinh thái (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện, chi tiết: Sản xuất, truyền tải điện;
- Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác, chi tiết: Xây dựng đường dây và trạm điện dưới 15KV, xây dựng công trình công trình cấp thoát nước; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;
- Xây dựng công trình đường bộ và đường sắt, chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;
- Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm; Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng khác, chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**I. BẬC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (Tiếp theo)**

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm (Tiếp theo):

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy vận phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi); Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)
- Vận tải hành khách đường bộ khác, chi tiết: Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ, chi tiết: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ; Bốc xếp hàng hóa, chi tiết: Bốc xếp hàng hóa đường bộ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, chi tiết: Gửi hàng, Giao nhận hàng hóa;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng lưu hành khác, chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị nông, lâm nghiệp; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị vận phòng (kể cả máy vi tính);
- Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Công ty có chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường là 12 tháng.

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính:

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty đã được kiểm toán.

Cơ cấu tổ chức

Tại thời điểm 31/12/2019, Công ty có 01 công ty liên kết, cụ thể như sau:

Chi tiết	Vốn điều lệ theo GCNĐKKD		Vốn góp thực tế của Công ty từ ngày 31/12/2019		
	Vốn điều lệ theo GCNĐKKD	Tỷ lệ vốn theo ĐKKD (%)	Vốn góp thực tế của Công ty liên kết (VND)	Giá trị vốn góp của Công ty tại công ty liên kết	Tỷ lệ vốn góp thực tế (%)
<i>Công ty liên kết</i>					
Công ty cổ phần Hồng Việt	400.000.000.000	33,4%	336.000.000.000	133.500.000.000	39,7%

Công ty có trụ sở chính tại B6-BT5, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, 01 chi nhánh Quản lý đô thị Kosy Sông Công và 02 văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Lai Châu.

Đến ngày 31/12/2019, tổng số cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty là 74 người, trong đó cán bộ quản lý là 28 người. (Ngày 31/12/2018 tổng số cán bộ nhân viên là 79 người).

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỷ kế toán năm của Công ty: được bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

Đồng tiền hạch toán: Công ty sử dụng đồng Việt Nam (VND) để ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư 200/2014/TT - BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư 53/2016/TT - BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT - BTC và Thông tư số 206/2009/TT - BTC ngày 27/10/2009 hướng dẫn kế toán giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ.

Báo cáo tài chính được lập theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thống lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Kế toán trên máy vi tính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty đã được biết về hai mươi sáu (26) Chuẩn mực kế toán Việt Nam đã được Bộ Tài chính ban hành như sau:

- Quyết định 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001 ban hành và công bố bốn (4) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 1). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 2). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 3). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 4). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006.
- Quyết định 100/2005/QĐ-BTC ngày 28/12/2005 ban hành và công bố bốn (4) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 5). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 21/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006.

Tuân thủ các quyết định và thông tư hướng dẫn các Chuẩn mực kế toán Việt Nam nói trên, Ban Giám đốc Công ty đã lựa chọn các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có thể áp dụng được đối với hoạt động kinh doanh của Công ty để lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc nhưng số liệu thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm các khoản đầu tư vào công ty liên kết, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và khoản đầu tư khác.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc bao gồm các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các tổn thất nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản đầu tư khác:

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, theo đó giá gốc của khoản đầu tư được xác định bằng giá mua cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua. Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị ban đầu trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Dự phòng được lập hoặc phát sinh sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng, các khoản phải thu từ cho vay và phải thu khác sau khi trừ đi (-) các khoản dự phòng được ước tính cho các khoản phải thu khó đòi dựa trên cơ sở xem xét của Ban Giám đốc đối với các khoản còn chưa thu tại thời điểm kết thúc năm tài chính.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản phải thu có thời gian thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh được phân loại là phải thu ngắn hạn, khoản phải thu có thời gian thu hồi còn lại trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản phải thu dài hạn.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho tại địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được, được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

Kế khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá gốc của hàng tồn kho:

Bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ: bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí thực hiện dự án, chi phí hạ tầng dự án ... của các phần dự án chưa được ghi nhận doanh thu tại thời điểm cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa TSCĐ vào trạng thái sẵn sàng hoạt động. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau khi TSCĐ đã đưa vào hoạt động như chi phí bảo trì, sửa chữa được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ tại thời điểm phát sinh. Trong trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng TSCĐ vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu thì chi phí này được vốn hoá như một khoản nguyên giá tăng thêm của TSCĐ.

Khi TSCĐ hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ khỏi Bảng cân đối kế toán và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý TSCĐ đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Tài sản cố định được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng ước tính của từng nhóm tài sản cố định như sau:

<i>Tài sản</i>	<i>Kỳ hạn khấu hao</i>
Máy móc thiết bị	06 năm
Phương tiện vận tải (*)	03 - 06 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 năm

(*) Tài sản cố định là xe cũ đang được trích khấu hao theo thời gian sử dụng còn lại.

Nợ phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo và theo từng đối tượng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản phải trả có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh được phân loại là phải trả ngắn hạn, khoản phải trả có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản phải trả dài hạn. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn giá trị phải thanh toán.

Các khoản vay

Các khoản vay được ghi nhận căn cứ hợp đồng vay, khế ước nhận nợ.

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh tiếp theo được phân loại là vay ngắn hạn, các khoản có thời gian trả nợ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản vay dài hạn.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm các khoản lãi tiền vay, các khoản chi phí khác phát sinh trong quá trình làm thủ tục vay, có liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) sau khi trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này. Các chi phí đi vay được vốn hoá khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí lãi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Việc vốn hoá các chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản chi phí trả trước có thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh kể từ thời điểm trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn, khoản chi phí trả trước có thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh kể từ thời điểm trả trước được ghi nhận là chi phí trả trước dài hạn.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí trả trước về giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước và chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn 12 tháng, phí dịch vụ tư vấn và môi giới được phân bổ tương ứng với doanh thu. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí lưu ký chứng từ, chi phí xây dựng biển quảng cáo, chi phí sửa chữa văn phòng và các chi phí khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn từ 18 tháng đến 36 tháng.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ, nhưng chưa được thực chi tại ngày kết thúc năm tài chính trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Đến thời điểm thực chi, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí phân chênh lệch với số đã trích. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc năm tài chính bao gồm chi phí xây thổ dự án Lào Cai và chi phí lãi vay phải trả.

Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019 là số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ đi (-) thuế thu nhập doanh nghiệp và lợi nhuận chưa phân phối của năm trước.

Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng (thép, xi măng, gạch lát, gạch ốp,...) được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn những rủi ro và lợi ích về quyền sở hữu hàng hoá đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận khi có các yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu hồi các khoản tiền bán hàng hoặc có khả năng bị trả lại.

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Đối với các bất động sản phân lô bán nền, nhà xây thổ doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua mà không phụ thuộc vào việc đã hoàn tất thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa và hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng không hủy ngang. Doanh thu được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Doanh thu (Tiếp theo)

Desert the Vote

Doanh thu khác bao gồm lãi tiền gửi, tiền cho vay. Lãi tiền gửi, tiền cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cải thiện hiệu suất

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ để xuất bán hoặc để cung cấp trong kỳ; Giá vốn của bất động sản chuyển nhượng được xác định dựa trên chi phí thực tế phát sinh liên quan trực tiếp tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản. Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, giá vốn hàng bán còn bao gồm các khoản chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho kể cả khi sản phẩm hàng hóa chưa được tiêu thụ; giá trị hàng tồn kho bị hao hụt, mất mát và khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Chi nhĩ đại chính.

Chi phí tài chính gồm các khoản chi phí lãi vay được chi nhận đầy đủ trong năm.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng bao gồm các khoản chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm tiền lương nhân viên bộ phận bán hàng (tiền lương, các khoản phụ cấp), bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên bán hàng; các chi phí môi giới bán hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm.

Công ty không phát sinh các khoản ghi giảm chi phí bán hàng trong năm tài chính.

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

Công ty không phát sinh các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm tài chính.

David

These new study demands require high levels

Chi phí thuế thu nhập hiện hành của doanh nghiệp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ hiện hành (20%).

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

		31/12/2019	01/01/2019
Tiền mặt tại quỹ	(i)	5.173.936.938	1.087.223.103
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii)	285.578.263	149.424.197.185
Các khoản tương đương tiền		-	3.500.000.000
Cộng		5.459.515.201	154.011.420.288

(i) Số dư tiền mặt tại quỹ vào ngày 31/12/2019 bao gồm:

	VND
Đồng Việt Nam (VND)	5.173.936.938
Cộng	5.173.936.938

(ii) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 31/12/2019 bao gồm:

	VND
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đào Duy Anh	26.434.676
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đông Đô	45.135
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Lý Nam Đế	13.807.546
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Mỹ Đình	5.719.736
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Hà Nội	3.288.631
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Sông Nhuệ	11.005.406
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Hà Nội	177.521
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - Chi nhánh Thành Công	461.785
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Lê Ngọc Hân	1.119.182
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Sở Giao Dịch	5.457.245
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Sở giao dịch 1	824.929
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	3.771.327
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	6.969.576
+ Ngân hàng liên doanh Nga Việt - Sở giao dịch	124.619.846
+ Ngân hàng Nhà Hà Nội - Chi nhánh Tây Hồ	1.935.964
+ Ngân hàng SHB - Chi nhánh Trung Hòa Nhân Chính	1.029.838
+ Ngân hàng OCB - Chi nhánh Hà Nội	20.335.493
+ Ngân hàng OCB - Chi nhánh Hà Nội (Trái phiếu)	43.374.670
+ Ngân hàng TMCP Kiên Long - CN Hà Nội	13.167.615
+ Ngân hàng Sacombank - Chi nhánh Thủ đô	2.032.142
Cộng	285.578.263

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

2. Phải thu khách hàng

2.1. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
Công ty cổ phần EGO Việt Nam	10.314.824.391	55.208.082.168
Công ty TNHH MTV Hoàng Liên Thành	4.895.242.549	2.087.265.859
Công ty cổ phần MBG Hòa Bình	13.675.810.566	23.574.160.566
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	5.737.052.433	49.142.852.433
Công ty cổ phần Quốc tế Đông Á	45.165.734.971	-
Công ty cổ phần Đầu tư MTX Phát Linh	-	52.662.008.329
Công ty cổ phần Thép Sài Gòn	29.835.590.233	6.835.012.024
Công ty cổ phần Sản xuất Thép VINA	33.938.767.462	5.690.399.172
Công ty cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Bắc Giang	32.160.202.223	-
Các đối tượng khác	134.123.620.088	95.826.819.849
Cộng	309.866.844.916	271.026.600.400

2.2. Phải thu khách hàng với các bên có liên quan

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

3. Trả trước cho người bán

3.1. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2019	01/01/2019
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	90.009.940.000	103.771.165.000
Công ty cổ phần Đầu tư Và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đức	288.385.031.674	354.698.625.980
Trung tâm phát triển quỹ đất và cụm công nghiệp huyện Yên Thế	4.096.829.000	8.096.829.000
Trung tâm Phát triển quỹ đất TP Lào Cai	2.434.887.872	6.858.933.467
Các đối tượng khác	31.518.071.367	36.556.933.991
Cộng	416.448.759.913	509.982.487.438

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

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

4. Phải thu về cho vay

Phải thu về cho vay

	31/12/2019	01/01/2019
+ Công ty TNHH Next One Việt Nam	-	500.000.000
Cộng	-	500.000.000

5. Nợ xấu

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ban Quản lý dự án Bắc Hà - Lào Cai	-	-	59.561.465	-
Công ty cổ phần Đầu tư XD và phát triển Nông thôn	-	-	892.746.157	-
Cộng	-	-	952.307.622	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

6. Các khoản phải thu khác

	31/12/2019	01/01/2019
Ký cược, ký quỹ	142.957.100	142.957.100
Tạm ứng	42.524.905.779	50.970.604.256
+ Ông Nguyễn Đình Khoa	100.000.000	5.381.073.776
+ Ông Nguyễn Tiến Hoàn	248.000.000	33.326.500.000
+ Ông Lê Văn Xuân	-	12.063.120.480
+ Ông Trần Văn Thịnh	33.832.105.779	-
+ Bà Đinh Thị Thu Thủy	5.191.800.000	-
+ Ông Trần Trọng Thúc	1.670.000.000	-
+ Ông Phạm Văn Sáng	1.483.000.000	-
Phải thu khác	84.459.231.440	948.673.155
+ Công ty cổ phần Next One (lãi vay)	-	439.293.427
+ Ngân hàng Phương Đông Việt Nam	-	13.424.658
+ Ông Nguyễn Đức Trung (*)	84.382.651.273	-
+ Phải thu khác	76.580.167	495.953.070
Cộng	127.127.094.319	52.062.324.511

(*): Khoản chi phí giải phóng mặt bằng dự án đã chi trả cho các hộ dân đang trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng sang Công ty

7. Hàng tồn kho

	31/12/2019		01/01/2019	
	Gia gốc	Dự phòng	Gia gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang (*)	757.879.600.207	-	465.814.508.315	-
+ Dự án Kosy Sông Công	101.520.064.787	-	41.836.101.438	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	329.533.022.500	-	257.049.918.065	-
+ Dự án Kosy Cầu Gỗ	14.427.184.161	-	13.833.852.895	-
+ Dự án Kosy Gia Sang	36.630.878.380	-	45.287.556.980	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	256.789.709.392	-	94.849.683.303	-
+ Các dự án khác	18.759.000.787	-	12.937.373.584	-
- Hàng hóa	31.613.472.847	-	9.087.045.671	-
Cộng	789.293.133.054	-	474.901.553.986	-

(*): Quyền sử dụng đất được cấp tại các dự án Kosy Lào Cai, Kosy Sông Công được thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng (Chi tiết tại mục V.17.1 Thuyết minh BCTC)

8. Chi phí trả trước

	31/12/2019	01/01/2019
Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	11.768.125.439	12.423.397.377
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	59.776.664	152.785.453
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	164.196.401	123.622.360
- Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	6.480.125.000	6.409.109.932
Cộng	18.472.223.504	19.108.915.122
Chi phí trả trước dài hạn		
- Chi phí lưu ký chứng từ	94.000.000	-
- Chi phí sửa chữa văn phòng	289.402.764	362.559.659
- Chi phí xây dựng biển quảng cáo	506.932.084	893.577.258
- Chi phí khác	669.888	4.730.629
Cộng	891.004.736	1.260.867.546

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****9. Các khoản đầu tư tài chính**

	31/12/2019			01/01/2019		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	133.500.000.000	-	133.500.000.000	134.440.000.000	-	134.440.000.000
+ Công ty cổ phần Hồng Việt	133.500.000.000	-	133.500.000.000	133.500.000.000	-	133.500.000.000
+ Công ty cổ phần đầu tư công nghệ BTL VN	-	-	-	940.000.000	-	940.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	77.530.000.000	-	77.530.000.000	77.530.000.000	-	77.530.000.000
+ Công ty cổ phần KPT Việt nam	73.500.000.000	-	73.500.000.000	73.500.000.000	-	73.500.000.000
+ Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	4.030.000.000	-	4.030.000.000	4.030.000.000	-	4.030.000.000
Cộng	211.030.000.000	-	211.030.000.000	211.970.000.000	-	211.970.000.000

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

9.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	31/12/2019			01/01/2019		
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ góp vốn theo BKKD	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ góp vốn theo BKKD	Giá trị
Công ty cổ phần Hồng Việt	Xây dựng	13.350.000	33,4%	133.500.000.000	13.350.000	33,4%	133.500.000.000
Công ty CP ĐT công nghệ BTL VN (*)	Công nghệ	-	0%	-	94.000	40,0%	940.000.000
Cộng				133.500.000.000			134.440.000.000

(*): Ngày 08/04/2019, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ BTL Việt Nam cho bà Vũ Thị Phương theo hợp đồng số 001/2019/HĐCH với tổng số lượng cổ phần là 94.000 cổ phần (tương đương 940.000.000 đồng).

9.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	31/12/2019		01/01/2019	
	Số lượng CP	Giá trị	Số lượng CP	Giá trị
Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	403.000	4.030.000.000	403.000	4.030.000.000
Công ty cổ phần KPT Việt nam	7.350.000	73.500.000.000	7.350.000	73.500.000.000
Cộng	7.753.000	77.530.000.000	7.753.000	77.530.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

10. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trung thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2019	-	203.640.000	17.876.790.000	36.000.000	-	18.116.430.000
Mua trong kỳ	-	-	16.329.880.000	127.445.454	-	16.457.325.454
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2019	-	203.640.000	34.206.670.000	163.445.454	-	34.573.755.454
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2019	-	203.640.000	3.641.981.237	4.935.484	-	3.850.556.721
Khấu hao trong kỳ	-	-	4.176.443.969	39.373.915	-	4.215.817.884
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2019	-	203.640.000	7.818.425.206	44.309.399	-	8.066.374.605
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2019	-	-	14.234.808.763	31.064.516	-	14.265.873.279
Tại ngày 31/12/2019	-	-	26.388.244.794	119.136.055	-	26.507.380.849

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

854.007.273 đồng

Nguyên giá TSCĐ tạm thời không sử dụng:

-

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

25.406.270.229

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

11. Phải trả người bán ngắn hạn

11.1. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty cổ phần Hồng Việt	13.545.474.000	13.545.474.000	-	-
Công ty cổ phần tập đoàn Thành Nam	30.603.828.054	30.603.828.054	-	-
Công ty TNHH Minh Tuấn	2.944.144.880	2.944.144.880	-	-
Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh	11.140.128.619	11.140.128.619	13.980.874.703	13.980.874.703
Công ty cổ phần PIACA Group	25.042.890.433	25.042.890.433	23.239.064.453	23.239.064.453
Công ty cổ phần Điện Hợp Nhất	4.466.010.342	4.466.010.342	7.766.010.342	7.766.010.342
Công ty cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	2.592.139.358	2.592.139.358	-	-
Công ty cổ phần Tập đoàn MBG	32.875.630.250	32.875.630.250	36.682.607.403	36.682.607.403
Công ty cổ phần VCADO GLOBAL	3.738.522.718	3.738.522.718	29.548.522.718	29.548.522.718
Phải trả cho các đối tượng khác	17.399.384.693	17.399.384.693	96.251.124.350	96.251.124.350
Cộng	144.348.153.347	144.348.153.347	207.468.203.969	207.468.203.969

11.2. Phải trả người bán với các bên có liên quan

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

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

12.1. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH LAM Điện Biên	500.000.000	500.000.000	-	-
Đinh Thị Phương	127.363.850	127.363.850	-	-
Công ty TNHH Thương mại Vận tải và Xây dựng Hoàng Hải	524.761.202	524.761.202	524.761.202	524.761.202
Công ty cổ phần quốc tế Đông Á	-	-	7.016.914.895	7.016.914.895
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Bắc Giang	-	-	3.083.758.500	3.083.758.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện HPL	-	-	500.000.000	500.000.000
Các đối tượng khác	80.095.032	80.095.032	1.616.200.623	1.616.200.623
Cộng	1.232.220.884	1.232.220.884	12.741.635.220	12.741.635.220

12.2. Người mua trả tiền trước với các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****13. Chi phí đi vay được vốn hóa**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 22.675.622.062 đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư vào dự án xây dựng khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai, dự án khu đô thị mới Cầu Gỗ, huyện Yên Thế, dự án Sông Công - Thái Nguyên, dự án Gia Sang - Thái Nguyên, dự án Bắc Giang. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi sau khi đã trừ đi lãi tiền gửi nhận được từ khoản tiền vay nhận rồi.

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2019
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.721.981.624	5.816.541.146	(11.721.981.624)	5.816.541.146
Thuế thu nhập cá nhân	271.103.216	1.301.784.541	(992.397.781)	580.489.976
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	17.813.850.300	252.897.523.000	(48.761.683.300)	221.949.690.000
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	1.880.868.000	4.746.091.717	(6.427.765.000)	199.194.717
Cộng	31.687.803.140	264.765.940.404	(67.907.827.705)	228.545.915.839

15. Chi phí phải trả

	31/12/2019	01/01/2019
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>		
- Trích trước chi phí xây thuê dự án Lào Cai	1.097.662.554	9.793.590.204
- Chi phí lãi vay	1.009.145.466	1.631.546.905
Cộng	2.106.808.020	11.425.137.109

16. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Bảo hiểm xã hội	157.764.430	157.764.430	383.400	383.400
- Bảo hiểm y tế	61.717.320	61.717.320	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	27.429.920	27.429.920	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.629.951.801	8.629.951.801	8.157.461.713	8.157.461.713
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.860.596.735	17.860.596.735	17.069.521.491	17.069.521.491
+ Quỹ sinh hoạt cộng đồng	23.006.311	23.006.311	-	-
+ Công ty TNHH MTV Thương mại Tiền Minh (*)	17.837.434.824	17.837.434.824	17.032.834.824	17.032.834.824
+ Phải trả khác	135.600	135.600	16.666.667	16.666.667
Cộng	26.737.460.206	26.737.460.206	25.227.366.604	25.227.366.604

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****17. Vay và nợ thuế tài chính**

	01/01/2019		Trong kỳ		31/12/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>61.037.491.713</i>	<i>61.037.491.713</i>	<i>199.969.447.809</i>	<i>205.713.425.272</i>	<i>55.293.514.250</i>	<i>55.293.514.250</i>
+ Công ty TNHH Next One Việt Nam	14.300.000.000	14.300.000.000	-	14.300.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long	8.385.000.000	8.385.000.000	27.779.757.889	24.480.933.559	11.683.824.330	11.683.824.330
+ Nguyễn Việt Cường	-	-	33.000.000.000	33.000.000.000	-	-
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở Giao dịch	38.352.491.713	38.352.491.713	136.587.000.000	133.932.491.713	41.007.000.000	41.007.000.000
+ Các cá nhân khác	-	-	2.602.689.920	-	2.602.689.920	2.602.689.920
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>2.330.499.992</i>	<i>2.330.499.992</i>	<i>13.440.634.992</i>	<i>3.288.834.992</i>	<i>14.482.319.992</i>	<i>14.482.319.992</i>
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	2.167.999.992	2.167.999.992	2.167.999.992	2.167.999.992	2.167.999.992	2.167.999.992
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	162.500.000	162.500.000	162.500.000	162.500.000	162.500.000	162.500.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	-	-	13.110.155.000	938.335.000	12.151.820.000	12.151.820.000
Cộng	63.367.991.705	63.367.991.705	215.410.102.801	209.002.260.264	69.775.834.242	69.775.834.242
<i>Vay dài hạn</i>						
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	5.220.000.016	5.220.000.016	-	2.167.999.992	3.052.000.024	3.052.000.024
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	243.750.000	243.750.000	-	162.500.000	81.250.000	81.250.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	-	-	78.047.833.000	13.749.045.000	64.298.788.000	64.298.788.000
+ Các cá nhân khác	-	-	7.206.446.415	-	7.206.446.415	7.206.446.415
+ Trái phiếu phát hành	235.000.000.000	235.000.000.000	-	12.000.000.000	223.000.000.000	223.000.000.000
Cộng	240.463.750.016	240.463.750.016	85.254.279.415	28.079.544.992	297.638.484.439	297.638.484.439

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

17. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

17.1. Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Số dư cuối kỳ	Khoản vay DHT đến hạn trả	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh		5.220.000.016	2.167.999.992			
	Hợp đồng tín dụng số 7249.17.064.747163.TD	375.000.000	300.000.000	09/03/2021	10,5%	Xe ô tô Ford BKS 30E.72931
	Hợp đồng tín dụng số 33083.17.064.747163.TD	419.333.341	133.999.996	28/12/2022	9,5%	Xe ô tô Hyundai TUCSON 2.0 AT hình thành từ vốn vay theo HĐ số 368/HĐMB- HLB/2017 ngày 22/12/2017
	Hợp đồng cho vay số 25023.17.064.747163.TD ngày 31/10/2017	641.666.675	219.999.996	27/10/2022	9,1%	Xe Toyota camry 2.5Q hình thành từ hợp đồng mua bán xe ô tô số 3144/017 ngày 19/10/2017
	Hợp đồng tín dụng số 2815.18.064.747163.TD ngày 08/08/2018	3.784.000.000	1.512.000.000	08/08/2023	10,5%	3 xe Mercedes-Benz E300 CKD theo hợp đồng mua bán số E18ADU055- E18ADU056- E18ADU057 ngày 21/05/2018
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm		243.750.000	162.500.000			
	Đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ số 114/2017/GNN/LNH/01 ngày 15/06/2017	243.750.000	162.500.000	15/06/2021	7,8%	HĐTC tài sản số 114/2017/HĐBD/LNH/ 01 thể chấp xe ô tô Inova BKS 30E.74515

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

17. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

17.1. Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn (Tiếp theo)

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Số dư cuối kỳ	Khoản vay DH đến hạn trả	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thủ Đức	LĐ1911200008 ngày 09/05/2019	76.450.608.000	12.151.820.000			Quyền sử dụng đất thuộc Khu đô thị Kory - Sông Công, Phường Thống Lợi, TP Sông Công, tỉnh Thái Nguyên
	GNN 01/LĐ1911200008 ngày 17/05/2019	20.000.000.000	2.500.000.000	17/05/2024	12%	
	GNN 02/LĐ1911200008 ngày 17/05/2019	10.000.000.000	1.250.000.000	17/05/2024	12%	
	Giấy NN LD1919700068 ngày 17/07/2019	9.902.775.000	3.833.440.000	23-07-2022	12%	Xe ô tô Mercedes S650 30F-823.43
	GNN 03/LĐ1911200008 ngày 31/07/2019	2.973.916.500	371.740.000	17/05/2024	12%	Quyền sử dụng đất thuộc Khu đô thị Kory - Sông Công, Phường Thống Lợi, TP Sông Công, tỉnh Thái Nguyên
	GNN 04/LĐ1911200008 ngày 12/08/2019	20.600.000.000	2.575.000.000	17/05/2024	12%	
	GNN LD1928900181 ngày 16/10/2019	12.973.916.500	1.621.740.000	17/05/2024	12%	
Phạm Thị Ánh	141/2019/HĐVY/KOSY/PTA	852.246.797	-	05/12/2021	2%	Tin chấp
Phạm Thị Ánh	142/2019/HĐVY/KOSY/PTA	1.044.637.657	-	05/12/2021	2%	Tin chấp
Trần Thị Mai	120/2019/HĐVY/KOSY/TTM	868.982.382	-	12/11/2021	2%	Tin chấp
Nguyễn Đình Thái	95/2019/HĐVY/KOSY/NDT	776.736.786	-	17/10/2021	2%	Tin chấp
Nguyễn Văn Thịnh	87/2019/HĐVY/KOSY/NVT	436.469.942	-	16/10/2021	2%	Tin chấp
Lê Quang Tuấn	93/2019/HĐVY/KOSY/LQT	1.362.473.000	-	22/10/2021	2%	Tin chấp
Nguyễn Đình Khải	123/2019/HĐVY/KOSY/NDK	700.000.000	-	25/11/2021	2%	Tin chấp
Nguyễn Mạnh Hùng	97/2019/HĐVY/KOSY/NAH	163.015.000	-	16/12/2021	2%	Tin chấp
Nguyễn Thị Thu Mai	127/2019/HĐVY/KOSY/NTM	835.100.000	-	13/11/2021	2%	Tin chấp
Nguyễn Thị Phương	186C/2019/HĐVY/KOSY/NTP	166.784.851	-	27/11/2021	2%	Tin chấp
Cộng vay dài hạn		89.128.804.431	14.482.319.992			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

17.2. Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Bên cho vay	Hợp đồng vay/khoản vay	Số dư cuối kỳ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	Hợp đồng tín dụng 183/2019/HDDHM-PN/SHB.110600 ngày 03/04/2019	11.683.824.330			Xe ô tô Lexus Biển kiểm soát 30E-172.07; Bất động sản tại thửa đất 239, Phường Đô, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, TP. Hà Nội; 9 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ phường Thăng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên; Bất động sản tại lô số 24, đường N11, phường Bắc Cường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai
	KUNN số 05/183/2019/HDDHM-PN/SHB.110600 ngày 10/12/2019	4.093.000.000	10/04/2020	10,4%	
	KUNN số 06/183/2019/HDDHM-PN/SHB.110600 ngày 17/12/2019	2.194.000.000	17/04/2020	10,4%	
	KUNN số 07/183/2019/HDDHM-PN/SHB.110600 ngày 17/12/2019	3.394.824.330	27/04/2020	10,4%	
Phạm Nguyễn Suối	HĐVV số 138/2019/HĐVV/KOSY/PNS	1.050.014.920	18/11/2020	2%	Tin chấp
Phạm Nguyễn Suối	HĐVV số 138/2019/HĐVV/KOSY/PNS	1.305.175.000	19/11/2020	2%	Tin chấp
Nguyễn Thị Suối	HĐVV số 204/2018/HĐVV-KOSYGS/NTS/Ns5-16	123.750.000	15/11/2020	0%	Tin chấp
Trần Thị Quế	HĐVV số 205/2018/HĐVV-KOSYGS/TTQ/Ns5-17	123.750.000	15/11/2020	0%	Tin chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

17. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

17.2. Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Tiếp theo)

Bên cho vay	Hợp đồng vay/khoản vay	Số dư cuối kỳ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Liên doanh Việt - Nga - Sở giao dịch - Phòng giao dịch Yên Kiêu	Hợp đồng tín dụng hạn mức 02/2018/HĐTDHM ngày 12/04/2018	41.007.000.000			Thế chấp Quyền sử dụng đất tại Dự án Lào Cai - Cam Đường, thành phố Lào Cai
	HĐTDCT số 16/01/2019/VRB-KOSY ngày 12/09/2019	4.100.000.000	13/01/2020	8,4%	
	HĐTDCT số 17/01/2019/VRB-KOSY ngày 08/10/2019	2.350.000.000	10/02/2020	8,35%	
	HĐTDCT số 18/01/2019/VRB-KOSY ngày 07/11/2019	8.570.000.000	09/03/2020	8,35%	
	HĐTDCT số 19/01/2019/VRB-KOSY ngày 15/11/2019	7.600.000.000	16/03/2020	8,35%	
	HĐTDCT số 20/01/2019/VRB-KOSY ngày 04/12/2019	3.300.000.000	05/04/2020	8,35%	
	HĐTDCT số 21/01/2019/VRB-KOSY ngày 11/12/2019	3.130.000.000	13/04/2020	8,35%	
	HĐTDCT số 22/01/2019/VRB-KOSY ngày 12/12/2019	3.957.000.000	13/04/2020	8,35%	
	HĐTDCT số 23/01/2019/VRB-KOSY ngày 12/12/2019	3.800.000.000	13/04/2020	8,35%	
	HĐTDCT số 24/01/2019/VRB-KOSY ngày 18/12/2019	4.200.000.000	20/04/2020	8,35%	
Cộng vay ngắn hạn		55.293.514.250			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

17.3. Trái phiếu phát hành.

	Số lượng	Giá trị	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu phát hành					Các thửa đất đã được cấp sổ đỏ tại dự án Khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, TP Lào Cai
- Loại phát hành theo mệnh giá	223	223.000.000.000	28/12/2021	10,3%	
Cộng		223.000.000.000			

(*): Trái phiếu phát hành theo mệnh giá phát sinh trong kỳ theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu số HD2018/HĐTP/KOSY-PV1AM giữa Công ty Cổ phần Kosy và Quỹ đầu tư cơ hội PVI ngày 28/12/2018 với số số lượng trái phiếu đặt mua: 223 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000.000 đồng/trái phiếu, ngày đáo hạn 28/12/2021, lãi suất cố định 10,3% cho năm đầu tiên và được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,3%/năm. Tài sản thế chấp là BĐS là các thửa đất đã được cấp sổ đỏ thuộc dự án Khu đô thị mới tiểu khu đô thị số 17, Khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, TP Lào Cai theo Thỏa thuận cấp Bảo lãnh số 0086/2018/TTCHL-OCB-DN ngày 28/12/2018 ký giữa Công ty cổ phần Kosy và Ngân hàng TMCP Phương Đông.

Ngày 30/12/2019 thực hiện mua lại trước hạn 12 trái phiếu tương đương 12.000.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

18. Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số dư đầu năm trước	415.000.000.000	34.140.810.810	449.140.810.810
Tăng vốn trong năm trước	622.500.000.000	-	622.500.000.000
Lãi trong năm trước	-	45.063.917.886	45.063.917.886
Phân phối các quỹ	-	-	-
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	1.037.500.000.000	79.203.928.696	1.116.703.928.696
Tăng vốn trong năm	-	-	-
Lãi trong năm	-	20.062.724.609	20.062.724.609
Tăng khác	-	-	-
Phân phối các quỹ	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm nay	1.037.500.000.000	99.266.653.305	1.136.766.653.305

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

	Năm 2019	Năm 2018
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.037.500.000.000	415.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	622.500.000.000
+ Vốn góp cuối năm	1.037.500.000.000	1.037.500.000.000

Cổ phiếu:

	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	103.750.000	103.750.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	103.750.000	103.750.000
+ Cổ phiếu phổ thông	103.750.000	103.750.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	103.750.000	103.750.000
+ Cổ phiếu phổ thông	103.750.000	103.750.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

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

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

19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2019	Năm 2018
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.062.827.684.875	900.017.949.547
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	-	-
Doanh thu bán hàng hóa	825.155.797.089	717.169.258.071
Doanh thu kinh doanh BĐS	237.671.887.786	182.848.691.476
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.062.827.684.875	900.017.949.547
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	-	-
Doanh thu bán hàng hóa	825.155.797.089	717.169.258.071
Doanh thu kinh doanh BĐS	237.671.887.786	182.848.691.476

20. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Năm 2019	Năm 2018
Giá vốn hàng hoá đã bán	810.173.160.911	696.698.662.630
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	171.628.924.795	117.462.196.243
Cộng	981.802.085.706	814.160.852.873

21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019	Năm 2018
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	385.511.839	220.512.108
Cộng	385.511.839	220.512.108

22. Chi phí tài chính

	Năm 2019	Năm 2018
Lãi tiền vay	12.524.784.525	6.397.193.603
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	12.524.784.525	6.397.193.603

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)****23. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2019	Năm 2018
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	13.217.712.816	7.686.702.308
- Chi phí đồ dùng văn phòng	458.743.069	176.606.257
- Chi phí khấu hao TSCĐ	3.736.605.726	1.830.297.093
- Thuế, phí và lệ phí	288.605.307	265.310.524
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.332.971.853	2.448.171.530
- Chi phí bằng tiền khác	6.804.393.300	3.238.766.544
Cộng	30.839.232.073	15.645.854.258
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	89.664.560	233.903.713
- Chi phí vật liệu, đồ dùng	386.643.172	-
- Các khoản chi phí bán hàng khác	10.463.965.090	3.324.359.324
Cộng	10.942.274.822	3.758.263.039

24. Thu nhập và chi phí khác

	Năm 2019	Năm 2018
Thu nhập khác	20.453.126	117.089.091
- Thanh lý TSCĐ	-	90.909.091
- Thu nhập khác	20.453.126	26.180.000
Chi phí khác	1.246.006.959	2.367.922.435
- Các khoản tiền phạt	646.293.322	1.747.014.973
- Khấu hao ở tổ vượt định mức	48.706.742	76.988.076
- Thuế GTGT không được khấu trừ	-	352.619.578
- Chi phí tài trợ	550.000.000	-
- Các khoản khác	1.006.895	191.299.808
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(1.225.553.833)	(2.250.833.344)

25. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2019	Năm 2018
Chi phí nhân công	21.249.709.762	17.682.070.713
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.215.817.884	2.025.180.961
Chi phí dịch vụ mua ngoài	185.275.948.367	238.393.771.240
Chi phí khác bằng tiền	294.534.107.569	150.316.182.373
Cộng	805.275.583.582	408.176.205.287

26. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2019	Năm 2018
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ tài chính hiện hành	5.816.541.146	12.221.981.624
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNHH kỳ này	-	739.565.028
Cộng	5.816.541.146	12.961.546.652

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

26. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp theo)

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

	Năm 2019	Năm 2018
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	25.879.265.755	58.025.464.538
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán	3.203.439.973	3.084.443.582
Các khoản điều chỉnh tăng	3.203.439.973	3.084.443.582
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	3.203.439.973	3.084.443.582
+ Chi phí xử phạt	646.293.322	1.747.014.973
+ Chi phí khấu hao bị loại	2.006.146.651	523.697.563
+ Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	551.000.000	813.731.046
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	29.082.705.728	61.109.908.120
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	29.082.705.728	61.109.908.120
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	5.816.541.146	12.221.981.624
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	11.721.981.624	6.551.493.730
Điều chỉnh thuế TNDN theo Biên bản thanh tra thuế	-	739.565.028
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(11.721.981.624)	(7.790.968.758)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	5.816.541.146	11.721.981.624

27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho có tác của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong tương lai tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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

	Năm 2019	Năm 2018
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.062.724.609	45.063.917.886
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	20.062.724.609	45.063.917.886
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	103.750.000	68.958.219
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	193,38	653,59

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

	Năm 2019	Năm 2018
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	103.750.000	41.500.000
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong năm	-	27.458.219
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	103.750.000	68.958.219

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Địa chỉ: B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính cho năm tài chính

kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VII. THÔNG TIN BỘ PHẬN**

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Chỉ tiêu	KD BĐS	Dịch vụ thương mại	Đầu tư tài chính	Tổng cộng
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ				
- Doanh thu bán ra bên ngoài	237.671.887.786	825.155.797.089	-	1.062.827.684.875
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	237.671.887.786	825.155.797.089	-	1.062.827.684.875
Chi phí kinh doanh	198.558.836.362	825.024.756.239	-	1.023.583.592.601
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	171.628.924.793	810.173.160.911	-	981.802.085.706
- Chi phí bán hàng	10.942.274.822	-	-	10.942.274.822
- Chi phí QLDN	15.987.636.745	14.851.595.328	-	30.839.232.073
Kết quả HĐKD	39.113.051.424	131.040.850	-	39.244.092.274
- Thu nhập từ HĐTC	-	-	(12.139.272.686)	(12.139.272.686)
- Lợi nhuận khác	-	-	(1.225.553.833)	(1.225.553.833)
- LN(ổ) trước thuế	39.113.051.424	131.040.850	(13.364.826.519)	25.879.265.755

Chỉ tiêu	KD BĐS	Dịch vụ thương mại	Đầu tư tài chính	Tổng cộng
Tài sản				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.220.868.917	4.238.646.284	-	5.459.515.201
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	593.631.178.148	259.803.521.000	-	853.434.699.148
Hàng tồn kho	757.679.660.207	31.613.472.847	-	789.293.133.054
Tài sản ngắn hạn khác	4.939.168.333	17.147.940.468	-	22.087.108.801
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-
Tài sản cố định	2.355.850.579	24.151.530.270	-	26.507.380.849
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	211.030.000.000	211.030.000.000
Tài sản dài hạn khác	199.248.458	691.756.278	-	891.004.736
Lợi thế thương mại	-	-	-	-
Tổng tài sản	1.360.825.974.642	337.646.867.147	211.030.000.000	1.908.702.841.789
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	198.515.379.639	75.782.324.406	-	474.297.704.045
Nợ dài hạn	297.638.484.439	-	-	297.638.484.439
Tổng nợ phải trả	696.153.864.078	75.782.324.406	-	771.936.188.484

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VIII. THÔNG TIN KHÁC****1. Thông tin về các bên có liên quan**Các bên liên quan:

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

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

	Năm 2019	Năm 2018
Tiền lương và phụ cấp	5.900.197.237	2.936.377.690
Các khoản khác	-	-
Cộng	5.900.197.237	2.936.377.690

Trong năm tài chính 2019, các bên liên quan được nhận biết là liên quan đến Công ty là Công ty con, công ty liên kết, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết tại Công ty, các thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT, cụ thể như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết
- Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GB của CT HĐQT
- Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đồng Đô	CT của TV thân cận trong GB của CT HĐQT
- Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác, cùng Ban lãnh đạo với Kosy
- Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT/TV thân cận trong GB của Chủ tịch HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên HĐQT/TV thân cận trong GB của Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Ngọc Sáu	Ủy viên HĐQT
- Ông Nguyễn Đức Trung	Ủy viên HĐQT
- Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc
- Bà Nguyễn Thị Mai	Phó Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Thế Hùng	Thành viên thân cận trong gia đình C.T. HĐQT
- Bà Hoàng Thị Yến	Thành viên Ban Kiểm soát

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

VIII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)

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

Nhiệm vụ với các bên liên quan:

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2019	Năm 2018
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT		
+ Cho vay		33.000.000.000	80.000.000.000
+ Trả gốc vay		33.000.000.000	80.000.000.000
+ Chi phí lãi vay		-	97.276.712
+ Tạm ứng		340.900.000	-
+ Hoàn ứng		340.900.000	-
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên HĐQT/TV thân cận trong GD của CT HĐQT		
+ Thu tiền bản xe ô tô cho Công ty		-	100.000.000
Ông Nguyễn Thế Hùng	TV thân cận trong gia đình CT HĐQT		
+ Tạm ứng		-	40.000.000
+ Hoàn ứng		-	40.000.000
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc		
+ Tạm ứng		178.000.000	75.000.000
+ Hoàn ứng		178.000.000	75.000.000
Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc		
+ Tạm ứng		248.000.000	-
+ Hoàn ứng		33.326.500.000	-
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó CT HĐQT/TV thân cận trong gia đình CT HĐQT		
+ Tạm ứng		4.743.000.000	4.390.000.000
+ Hoàn ứng		4.743.000.000	4.390.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Sáu	Ủy viên HĐQT		
+ Tạm ứng		500.000.000	-
+ Hoàn ứng		500.000.000	-
Ông Nguyễn Đức Trung	Ủy viên HĐQT		
+ Ứng tiền giải phóng mặt bằng DA Đồng Anh		84.382.651.273	-
Bà Nguyễn Thị Mai	Phó Tổng Giám đốc		
+ Tạm ứng		6.505.000.000	-
+ Hoàn ứng		6.505.000.000	-
Bà Hoàng Thị Yến	Thành viên Ban Kiểm soát		
+ Tạm ứng		950.000.000	-
+ Hoàn ứng		160.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Địa chỉ: B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính cho năm tài chính

kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VIII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****1. Thông tin về các bên có liên quan (tiếp theo)**Nghiệp vụ với các bên liên quan:Giao dịch với các bên liên quan khác

Những giao dịch của Công ty với các bên liên quan khác trong kỳ báo gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Năm 2019</i>	<i>Năm 2018</i>
Công ty cổ phần đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong gia đình của CT HĐQT		
+ Xuất bán hàng hóa		421.281.026	11.390.649.218
+ Thu tiền hàng		4.725.436.100	24.475.380.096
+ Mua dịch vụ		145.454.343	-
+ Ứng trước tiền mua dịch vụ		647.850.000	-
Công ty Cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết		
+ Thu tiền hàng		-	3.105.896.723
+ Ứng tiền để thực hiện công trình		17.006.722.720	-
+ Chi phí thi công		27.886.645.434	-
+ Thanh toán tiền mua hàng		-	18.613.844.369
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác, công Ban lãnh đạo với Kosy		
+ Thanh toán tiền hàng và ứng tiền thực hiện công trình		-	127.100.000.000
+ Xuất bán hàng hóa		-	982.524.519
+ Nhập mua hàng hóa		-	-
+ Thu tiền hàng		-	1.080.776.971
+ Giá trị công trình được nghiệm thu		12.513.840.909	37.222.350.000

Số dư với các bên liên quan:

Vào thời điểm kết thúc kỳ tài chính, số dư của Công ty với các bên liên quan như sau:

<i>Các bên có liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>31/12/2019</i>	<i>01/01/2019</i>
I. Phải thu khách hàng			
Công ty cổ phần đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	1.720.641.872	5.982.668.843
II. Tạm ứng			
Hoàng Thị Yến	Thành viên Ban Kiểm soát	790.000.000	-
Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	248.000.000	33.126.500.000
III. Trả trước cho người bán			
Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	2.322.779.280	2.322.779.280
Công ty cổ phần đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	647.850.000	160.000.000
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác, công Ban lãnh đạo với Kosy	90.005.940.000	103.771.165.000
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết	-	123.113.280
IV. Phải trả người bán			
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết	13.545.474.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VIII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****1. Thông tin về các bên có liên quan (tiếp theo)***Chính sách giá cả đối với các giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan khác*

Lãi suất cho vay, giữ dịch vụ, hàng hoá của các bên liên quan cung cấp là giá thoả thuận.

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

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

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2020

ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập

PHẠM THỊ THÁNG

Kế toán trưởng

**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**

Chủ tịch HĐQT