

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018

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, Tập đoàn 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, công nghệ thông tin... 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 KOSY 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 10/03/2008, Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102681319 thay đổi lần thứ 15 ngày 08/08/2018.

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

a) Tầm nhìn

Kiến tạo đô thị xanh – thịnh vượng đó là tầm nhìn dài hạn của toàn tập đoàn. Tập đoàn Kosy không ngừng kiến tạo không gian cho con người sống, đam mê, sáng tạo và cống hiến.

b) Sứ mệnh

KOSY 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 như Lào Cai, Bắc Giang, Thái Nguyên, Ninh Bình, Hà Nội, Nghệ An, Quảng Ngãi.... 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 KOSY gặt hái được nhiều thành công to lớn.

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

1.2. Quá trình hình thành, phát triển

Công ty Cổ phần KOSY (KOSY) thành lập ngày 10/03/2008, theo giấy phép 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 KOSY đã và đang làm chủ đầu tư thực hiện một số dự án lớn về bất động sản tại các địa phương như: Khu đô thị KOSY - Lào Cai, thành phố Lào Cai; Khu đô thị KOSY - Bắc Giang, khu đô thị Cầu Gồ tỉnh Bắc Giang; Khu đô thị KOSY - Gia Sàng, Khu đô thị KOSY - Sông Công thành phố Thái Nguyên, Đầu tư 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. KOSY phát triển ầu tượng và được vinh danh tại Giải thưởng hiệu mạnh Việt Nam.

Năm 2018 đánh dấu bước phát triển mạnh mẽ của Công ty với hàng loạt sự kiện lớn diễn ra và là bước chuyển mình quan trọng trong chiến lược phát triển dài hạn của Công ty trong lĩnh vực thủy điện và năng lượng tái tạo. Tháng 7 năm 2018, KOSY 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 KOSY. Tháng 8 năm 2018, KOSY 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. Với những thành quả đạt

được, KOSY tiếp tục được vinh danh tại Giải thưởng hiệu mạnh Việt Nam hai năm liên tiếp.

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.

- Địa bàn kinh doanh: Tỉnh Lào Cai, Tỉnh Bắc Ninh, Tỉnh Thái Nguyên là các địa bàn hoạt động kinh doanh chính, chiếm trên 10% tổng doanh thu trong năm 2017, 2018.

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.

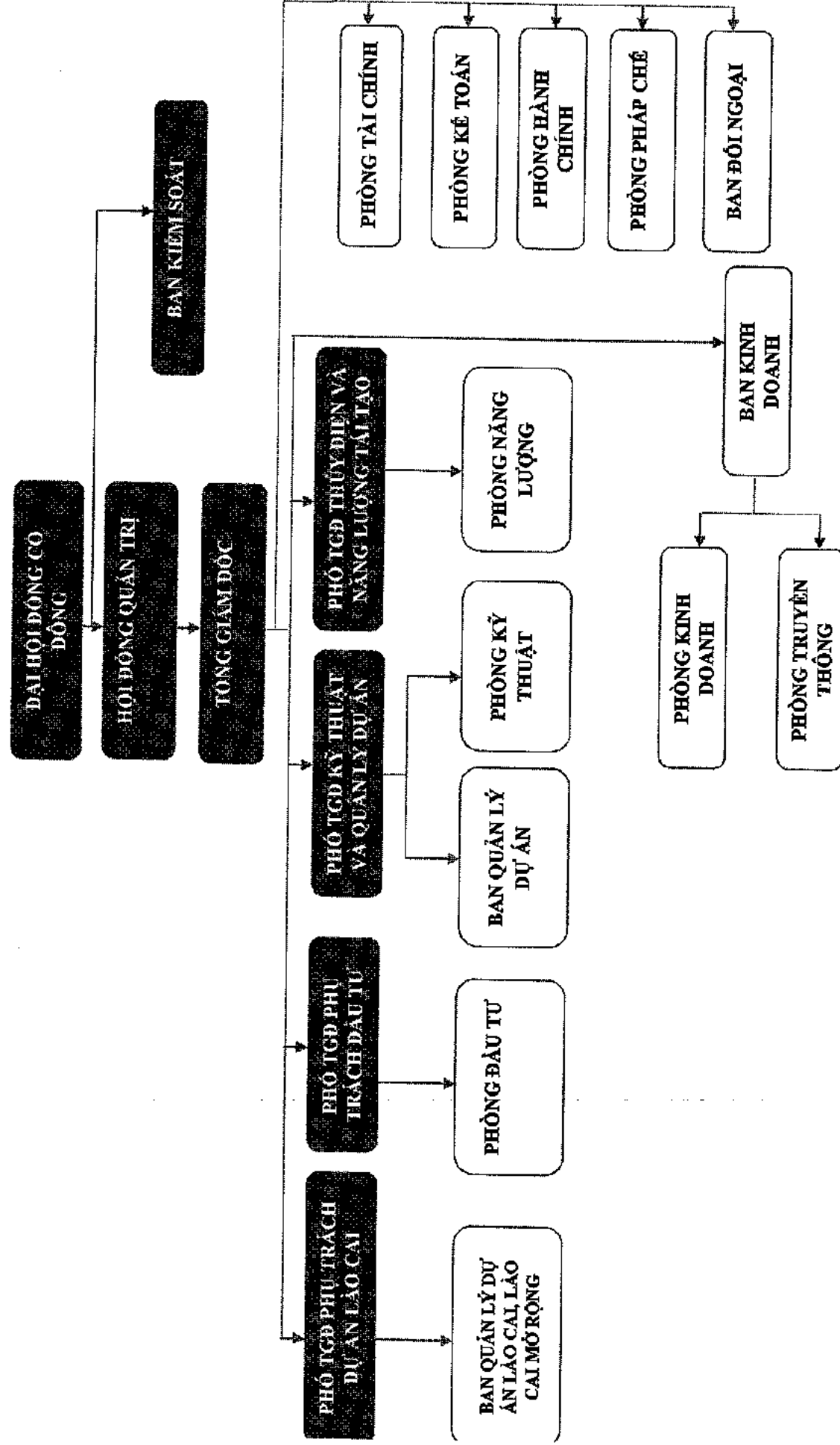
- Hội đồng quản trị (HĐQT): Do ĐHĐCĐ bầu, là cơ quan quản trị cao nhất, có đầy đủ quyền hạn để thay mặt ĐHĐCĐ quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu và lợi ích của Công ty, ngoại trừ các vấn đề thuộc quyền hạn của ĐHĐCĐ.

- Ban Kiểm soát: Là cơ quan thay mặt cổ đông để giám sát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty. Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu ra và hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

- Ban Tổng Giám đốc: Bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, tổ chức thực hiện nhiệm vụ kinh doanh của Công ty. Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật và là người điều hành cao nhất mọi hoạt động kinh doanh.

- 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.

3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý



4. Các Công ty con, Công ty liên kết

❖ Tên công ty: 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 31/12/2018): 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.

❖ Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHỆ BTL VIỆT NAM

- GCNĐKDN số 0108042608 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/10/2017
- Trụ sở chính: Số nhà 2, ngõ 165 đường Giáp Bát, Phường Giáp Bát, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Vốn điều lệ đăng ký: 7.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 2.937.000.000 đồng
- Tỷ lệ vốn góp của Kosy (tính đến 31/12/2018): 940.000.000 đồng, chiếm 32% tổng số cổ phần đang lưu hành tại công ty.
- Hoạt động kinh doanh chính: Cung thông tin, hoạt động sản giao dịch thương mại điện tử, xuất bản phần mềm.

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 Cầu Gò 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 1.000 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, Tập đoàn Kosy 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

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.

Sau hơn 08 năm diễn ra cuộc khủng hoảng kinh tế năm 2008, kinh tế toàn cầu đang có xu hướng phục hồi tuy nhiên tốc độ còn chậm và không đều. Theo Quỹ tiền tệ quốc tế (IMF), tăng trưởng GDP toàn cầu trong năm 2014, năm 2015 lần lượt là 3,4% và 4%. Nhưng sang đến năm 2016, những biến động chính trị đã tác động trực tiếp đến các nền kinh tế, khi mà dự kiến GDP toàn cầu của năm này tụt xuống còn 3,1%.

Đầu tiên là việc nước Anh quyết định rời khỏi Liên minh Châu (Brexit) dẫn đến đồng Bảng có đợt sụt giảm tồi tệ nhất trong một ngày (12/07/2016), mất hơn 10% giá trị so với đồng Đô la Mỹ và ở mức thấp kỷ lục trong vòng 31 năm trở lại đây. Brexit gây ra hàng loạt thay đổi lớn trong nền kinh tế không chỉ của EU, Anh Quốc mà còn cả thế giới như Nước Anh không còn là trung tâm tài chính thế giới, hầu hết các công ty lớn phải thiết lập lại hệ thống tổ chức của mình. Tiếp theo, sự bất ổn kinh tế này làm chậm lại quá trình tăng trưởng kinh tế thế giới, gia tăng khuynh hướng bảo hộ, cản trở tốc độ tăng trưởng thương mại đầu tư toàn cầu trong dài hạn, các nhà đầu tư không còn quan tâm nhiều đến cổ phiếu

và trái phiếu chính phủ. Bên cạnh đó, Brexit sẽ làm giảm thương mại, đầu tư và năng suất lao động trên quy mô toàn cầu, kết chỉ tính riêng nước Anh Brexit làm giảm thu nhập trên đầu người ở nước Anh trong khoảng từ 6,3% - 9,5%.

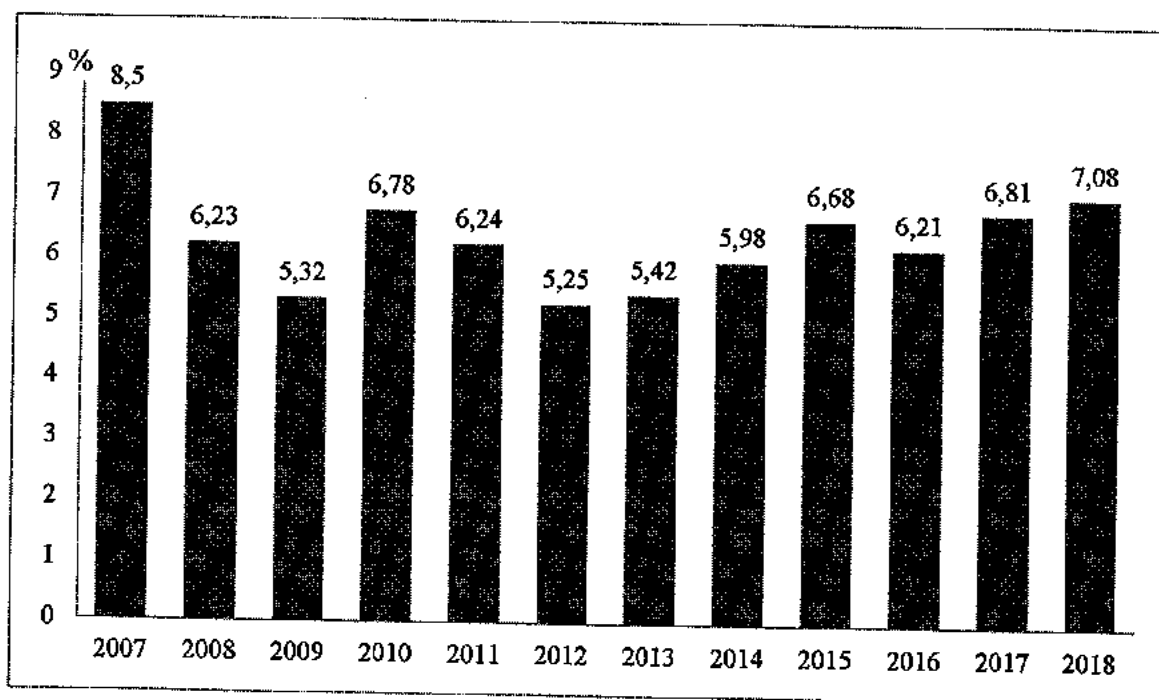
Theo báo cáo của Cục Thống kê quốc gia Trung Quốc, nền kinh tế nước này năm 2018 đạt mức tăng trưởng 6,6% giảm so với mức 6,8% trong năm 2017 và là mức tăng trưởng thấp nhất của nền kinh tế Trung Quốc trong 28 năm qua. Cũng theo cơ quan trên, trong quý IV/2018, nền kinh tế lớn thứ hai thế giới ghi nhận mức tăng trưởng 6,4%, giảm 0,1% so với quý III. Tốc độ tăng trưởng GDP của Trung Quốc năm 2018 là 6,6% cao hơn mục tiêu 6,5% do Chính phủ Trung Quốc đề ra nhưng nền kinh tế đã xuất hiện những dấu hiệu suy yếu. Xuất khẩu của nước này trong những tháng cuối năm đạt 221,25 tỷ USD, giảm 4,4% so với cùng kỳ năm 2017 và là mức giảm lớn nhất trong hai năm qua.

Một vấn đề đáng chú ý nữa là Tổ chức các nước xuất khẩu dầu mỏ (OPEC) và Nga đã ký kết thỏa thuận cắt giảm sản lượng dầu mỏ xuống 1,2 triệu thùng/ngày. Đây là sự kiện tác động không nhỏ đến kinh tế thế giới. Sau khi OPEC và Nga ký kết thỏa thuận cắt giảm sản lượng khai thác dầu mỏ, giá dầu tăng giá (từ 45 USD/thùng lên 52 USD/thùng), tương đương với mức tăng 15,5%. Sự biến động bất thường về giá và sản lượng dầu mỏ sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến các nước phụ thuộc trực tiếp vào nguyên liệu đầu vào này.

Ngày 08/01/2019, Ngân hàng thế giới (WB) công bố báo cáo cập nhật về triển vọng kinh tế toàn cầu với nhận định, GDP toàn cầu sẽ giảm nhẹ từ tốc độ tăng trưởng 3% trong năm 2018 xuống mức tăng trưởng 2,9% trong năm 2019. Theo WB, trong năm 2019, kinh tế toàn cầu sẽ chịu tác động từ nhiều yếu tố như căng thẳng thương mại giữa các nền kinh tế lớn, tình trạng bất ổn của thị trường tài chính và thách thức tiền tệ tại các thị trường mới nổi. Trong báo cáo, WB dự báo sau khi ghi nhận mức tăng trưởng khả quan 2,9% trong năm 2018, kinh tế Mỹ sẽ tăng trưởng khoảng 2,5% trong năm 2019 và đến năm 2020, tốc độ tăng trưởng sẽ giảm xuống 1,7%. Đà tăng trưởng tại Trung Quốc, nền kinh tế lớn thứ hai thế giới cũng sẽ giảm sút trong hai năm tới, với tốc độ tăng trưởng khoảng 6,2% trong năm 2019 và 2020, giảm từ mức 6,6% trong năm 2018. Mặc dù dự báo kinh tế toàn cầu sẽ tăng trưởng chậm lại nhưng WB nhận định, ít có nguy cơ xảy ra suy thoái kinh tế trong năm 2019. WB cũng cho rằng, nếu các nền kinh tế lớn giải quyết được bất đồng về thương mại và các thị trường tài chính ổn định, triển vọng kinh tế thế giới trong năm 2019 có thể sẽ được cải thiện đáng kể.

Tất cả các vấn đề về sự tăng trưởng kinh tế thế giới tuy không ảnh hưởng trực tiếp nhưng có thể sẽ gián tiếp ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Biểu đồ 1 - Tốc độ tăng trưởng kinh tế Việt Nam



Từ sau khi chính thức gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) vào ngày 11/01/2007, nền kinh tế Việt Nam đã hội nhập sâu rộng với nền kinh tế toàn cầu. Sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam ngày càng gắn kết chặt chẽ với xu thế phát triển chung của thế giới. Năm 2014, với mức tăng trưởng GDP 6,0%, Việt Nam đã chính thức trở thành nước có tốc độ tăng trưởng GDP cao thứ 02 thế giới sau Trung Quốc. Đến năm 2015, Việt Nam đã ghi nhận tốc độ tăng trưởng GDP 6,6%, vượt qua mục tiêu 6,2% của Chính phủ. Mức tăng trưởng năm 2017 vượt mục tiêu đề ra 6,7% và cao hơn mức tăng của các năm từ 2011-2016 cho thấy Việt Nam vẫn là một trong những nền kinh tế tăng trưởng mạnh nhất Châu Á.

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, GDP cả năm 2018 tăng 7,08% so với năm 2017, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 trở lại đây, vượt qua mục tiêu 6,7% của Chính phủ. Trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo là điểm sáng đóng góp chính cho tăng trưởng kinh tế với mức tăng cao 12,98%, tuy thấp hơn mức tăng của năm 2017 nhưng cao hơn nhiều so với mức tăng các năm 2012-2016, đóng góp 2,55 điểm phần trăm vào mức tăng trưởng chung. Ngành nông nghiệp khẳng định xu hướng phục hồi rõ nét khi đạt mức tăng 2,89%, cao nhất giai đoạn 2012-2018; ngành thủy sản đạt kết quả khá tốt với mức

tăng 6,46%. Bên cạnh đó, các ngành dịch vụ thị trường tăng trưởng khá góp phần đưa mức tăng trưởng của khu vực dịch vụ năm 2018 lên 7,03%. Sức mua tiêu dùng ngày càng tăng cao, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng đạt 4,39 triệu tỷ đồng, tăng 11,7% so với năm 2017.

Nguyên nhân của sự tăng trưởng kinh tế trong năm 2018 là do các yếu tố tích cực nội tại như: môi trường kinh tế vĩ mô ổn định, tiêu dùng tư nhân tăng trưởng tương đối cao, cơ cấu kinh tế tiếp tục dịch chuyển theo hướng tích cực, tỷ lệ lạm phát duy trì mức thấp trong những năm gần đây, niềm tin vào cải cách môi trường đầu tư kinh doanh ngày càng được củng cố, các ngành lĩnh vực then chốt như công nghiệp chế biến, chế tạo, dịch vụ thị trường tiếp tục duy trì tăng trưởng cao...Đặc biệt, tăng trưởng kinh tế năm 2018 không còn phụ thuộc vào tín dụng. Tốc độ tăng trưởng tín dụng năm 2018 ước tính giảm 15%, giảm mạnh so với mức tăng trưởng hơn 18% năm 2017 nhưng kinh tế Việt Nam vẫn tăng trưởng mạnh nhất trong 11 năm trở lại đây.

Những thành tựu tăng trưởng kinh tế ấn tượng năm 2018 sẽ tiếp tục là động lực cho tăng trưởng kinh tế năm 2019. Đồng thời, nền kinh tế năm 2019 sẽ tiếp tục được bổ sung thêm nhiều năng lực sản xuất mới. Năm 2019 sẽ hoàn thành thêm 2,9 triệu m² sàn xây dựng, nhà ở chung cư. Bên cạnh đó, 3 nhà máy nhiệt điện, công nghiệp chế biến chế tạo cũng bổ sung nhiều năng lực mới như nhà máy lọc dầu Nghi Sơn, sản xuất hóa đạm Cà Mau và rất nhiều năng lực mới sẽ được hoàn thành, đi vào sản xuất trong năm 2019.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là yếu tố vĩ mô rất quan trọng, có ảnh hưởng 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.

6.2. *Tốc độ tăng trưởng*

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 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.

Năm 2016, các chỉ tiêu tiền tệ biến động đúng định hướng Ngân hàng Nhà nước đề ra từ đầu năm. Mặc dù có áp lực tăng nhưng với việc thực hiện linh hoạt các giải pháp của Ngân hàng Nhà nước, mặt bằng lãi suất được giữ ổn định, một số tổ chức tín dụng giảm lãi suất cho vay để hỗ trợ sản xuất kinh doanh. Lãi suất cho vay năm 2016 phổ biến khoảng 6,8% - 9%/năm đối với kỳ hạn ngắn và 9,3% - 11%/năm đối với trung và dài hạn; đối với khách hàng có xếp hạng tín nhiệm cao, lãi suất cho vay ngắn hạn ưu đãi có thể nằm trong khoảng 4-5%/năm.

Năm 2017, trong bối cảnh lạm phát có xu hướng tăng thấp, thanh khoản toàn bộ hệ thống ngân hàng khá tốt và việc thủ tướng yêu cầu NHNN phân đầu đưa tăng trưởng tín dụng trong cả năm 2017 đạt trên 18%, NHNN đã ban hành 2 quyết định quan trọng về điều chỉnh giảm lãi suất điều hành và trần lãi suất cho vay đối với các lĩnh vực ưu tiên. Cụ thể NHNN giảm lãi suất tái cấp vốn từ 6,5% xuống 6,25%/năm; lãi suất tái chiết khấu từ 4,5% xuống 4,25%/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 NHNN đối với các ngân hàng từ 7,5% xuống 7,25%/năm. Đây là đợt điều chỉnh đầu tiên của NHNN sau hơn bốn năm giữ nguyên lãi suất điều hành từ năm 2014.

Mặt bằng lãi suất cho vay trong những tháng đầu năm 2018 duy trì ở mức tương đối ổn định, lãi suất cho vay của các lĩnh vực ưu tiên tiếp tục giảm, trong đó các ngân hàng thương mại Nhà nước và một số ngân hàng thương mại cổ phần đã giảm khoảng 0,5%/năm lãi suất cho vay đối với các khách hàng tốt. Mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến mức 6%-9%/năm đối với ngắn hạn; 9%-11%/năm đối với trung và dài hạn. Theo công bố của Tổng cục thống kê, tính đến 20/06/2018, tổng phương tiện thanh toán tăng 7,96% so với cuối năm 2017 (cùng kỳ năm trước tăng 5,69%); huy động vốn của các tổ chức tín dụng tăng 7,78% (cùng kỳ 2017 tăng 5,89%), tăng trưởng tín dụng 6 tháng đầu năm 2018 đạt 6,35% (cùng kỳ năm trước tăng 7,54%). Huy động vốn tăng trưởng mạnh so với cùng kỳ giúp các tổ chức tín dụng tiếp tục ổn định thanh khoản, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu vốn tín dụng cho nền kinh tế và đảm bảo tỷ lệ tín dụng/huy động ở mức an toàn.

Các khoản vay của Công ty hiện nay chủ yếu là vay ngắn hạn với lãi suất dao động ở mức 8% - 9%/năm hoặc tùy từng thời kỳ. Cuối năm 2018, Kosy đã thực hiện phát hành trái phiếu có thời hạn 3 năm với tổng giá trị 235 tỷ đồng, lãi suất cố định 10,3% cho năm đầu tiên và điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất, được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,5%/năm. Mục đích của các khoản vay này chủ yếu để bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

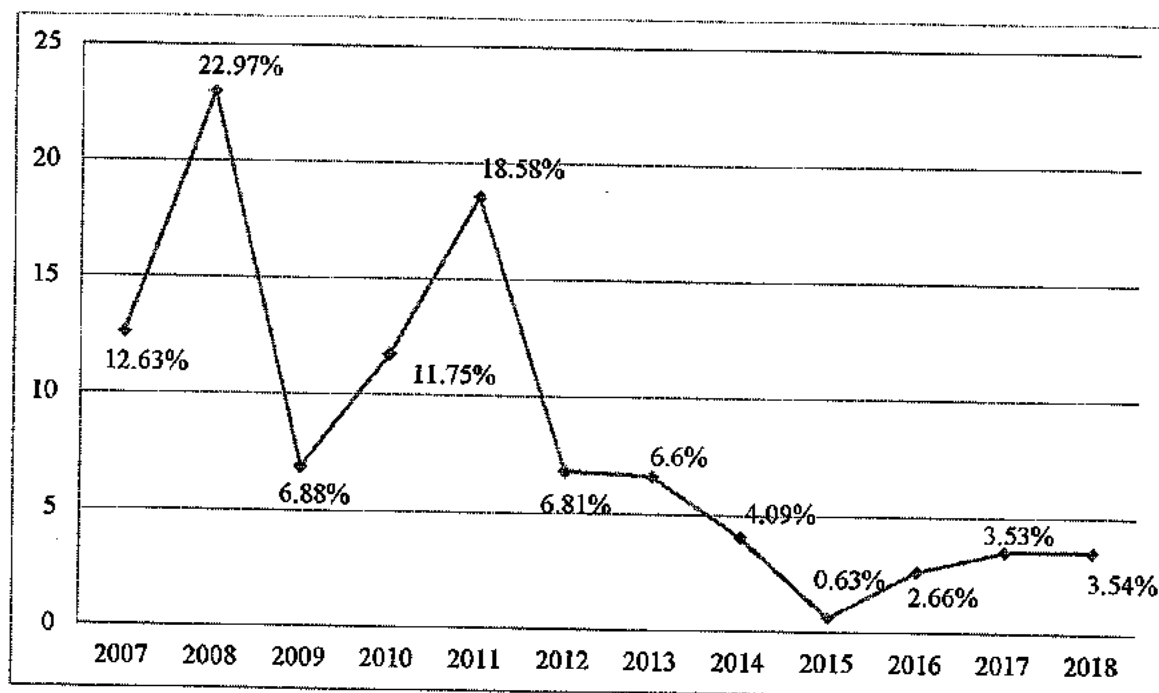
Tính đến thời điểm 31/12/2018, nợ phải trả của Kosy (Theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2018) là hơn 594,4 tỷ đồng, tương đương với 34,75% tổng nguồn vốn, trong đó vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là 63,37 tỷ đồng, vay dài hạn là 240,46 tỷ đồng. Chi phí lãi vay năm 2018 là 6,4 tỷ đồng.

Tuy lãi vay tạo ra gánh nặng tài chính nhưng trong những năm qua, Công ty luôn duy trì lượng vay vốn tín dụng thấp (khoảng dưới 35% tổng nguồn vốn), thanh toán các khoản vay đúng hạn cũng như luôn duy trì được mức đánh giá tín dụng tốt của các ngân hàng. Đồng thời, với chủ trương đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản trong thời gian tới, dự kiến mang lại doanh thu tương đối lớn, Ban lãnh đạo Kosy tin tưởng rằng hoạt động của Kosy không bị ảnh hưởng bởi những khoản vay này.

6.3 Rủi ro về lạm phát

Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang đứng trước sức ép gia tăng lạm phát. Tuy nhiên, bắt đầu từ năm 2014, để ổn định nền kinh tế, chính phủ Việt Nam đặt mục tiêu kiểm soát lạm phát ở mức 4,0%.

Biểu đồ 1: Lạm phát Việt Nam qua các năm 2007 – 2018



Đỉnh điểm lạm phát tại Việt Nam là 22,97% vào năm 2008 là do khủng hoảng tài chính dẫn đến sự suy thoái trong ngành ngân hàng vào giai đoạn 2008 – 2010. Ngay sau đó, Chính phủ đã nới lỏng chính sách tài khóa để giải quyết với những vấn đề kinh tế trong giai đoạn 2011 – 2013. Kết thúc năm 2013, các điều kiện kinh tế vĩ mô của Việt Nam đã ổn định hơn so với thời kỳ bất ổn đầu năm 2012. Theo Tổng cục Thống kê Việt Nam, lạm phát năm 2013 được kiềm chế, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 12/2013 tăng 6,0%, thấp nhất trong 10 năm qua và đạt mục tiêu của Chính phủ đề ra là khoảng 8% so với năm 2012.

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 ổn định từ 4 – 5%.

Năm 2018 tiếp tục là một năm thành công trong việc kiểm soát lạm phát. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của nước ta năm vừa qua tăng bình quân 3,54% so với bình quân năm 2017, dưới mục tiêu Quốc hội đề ra.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát trong những năm gần đây được duy trì ổn định, nhưng không thể đảm bảo rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không tiếp tục lặp lại các giai đoạn lạm phát cao

trong tương lai, đặc biệt trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam được dự báo tăng trưởng trở lại.

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.

Để giảm thiểu rủi ro lạm phát đối với hoạt động của Công ty, Ban lãnh 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 Cổ phần Kosy 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

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.

Trong quá trình xây dựng các dự án 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 Kosy, từ đó, ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp. Mặc dù hầu hết các hợp đồng xây dựng của Kosy với các nhà thầu chủ yếu sử dụng đơn giá cố định đối với nguyên vật liệu thô do nhà thầu sử dụng, nhưng nếu giá cơ bản của các nguyên vật liệu thô đó biến động vượt ra ngoài biên độ đã được hai bên thống nhất, thì đơn giá sẽ được thương thảo lại theo biến động của thị trường. Sự tăng giá trong tương lai có thể ảnh hưởng bất lợi đối với tình hình tài chính, kết quả hoạt động của Kosy.

Ngoài ra, một số sự cố ngoài tầm kiểm soát của Kosy có thể dẫn đến việc nhà cung cấp/đối tác của Kosy không thể giao toàn bộ hoặc một phần, nguyên liệu thô, trang thiết bị và các dịch vụ bảo dưỡng hoặc nguyên vật liệu thô, trang thiết bị và các dịch vụ bảo dưỡng không theo quy chuẩn kỹ thuật. Bên cạnh đó, việc không hoàn thành nhiệm vụ cung cấp này có thể làm tăng chi phí hoạt động chung, gây ảnh hưởng bất lợi đối với lợi nhuận biên của dự án của Kosy, từ đó ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Kosy.

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 "đất chật người đông", "tấc đất tấc vàng" ở Việt Nam hiện nay, tâm lý người dân vẫn còn nhiều e ngại với những phương án, chính sách đền bù của các công ty xây dựng, kinh doanh bất động sản. Trên thực tế, nhiều đơn vị thi công bị chậm tiến độ, thậm chí xin hủy dự án do công tác đền bù giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn: người dân không hợp tác, giá tiền bồi thường tăng cao vượt ngoài dự toán... Mặc dù pháp luật có những biện pháp cưỡng chế di dời nhưng đối với những doanh nghiệp tư nhân như Kosy, để có được cơ chế này là điều khó khăn.

c) Rủi ro cạnh tranh trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản

Thị trường bất động sản tại Việt Nam giai đoạn 2007 - 2018 được đánh giá đã, đang có những dấu hiệu phục hồi tích cực sau khủng hoảng nhà đất năm 2011, mở ra nhiều cơ hội

phát triển cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản. Trong hoạt động kinh doanh của mình, Kosy phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ, chủ yếu là các công ty phát triển bất động sản trong nước và nước ngoài. Các doanh nghiệp này có thể có những lợi thế cạnh tranh hơn so với Kosy xét trên các khía cạnh như quy mô, năng lực tài chính, quỹ đất, uy tín và thương hiệu. Các công ty trong nước như: Công ty Cổ phần Dầu tư Căn nhà mơ ước, Công ty Cổ phần Đầu Tư Phát Triển Nhà Đà Nẵng, Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng, Công ty Cổ phần Bất động sản Tiến Phước... và những tên tuổi nước ngoài như: Capital Land, Keppel Land... sẽ là đối thủ cạnh tranh chính của Kosy.

Kosy tin rằng mức độ cạnh tranh giữa các công ty phát triển bất động sản có thể sẽ tiếp tục tăng trong tương lai do sự tăng lên nhanh chóng về số lượng các công ty, sự khác biệt không quá lớn về công nghệ, cũng như quỹ đất xây dựng ngày một giảm dần. Sự cạnh tranh gay gắt giữa các công ty phát triển bất động sản về quỹ đất, 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 Kosy.

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

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Kosy tập trung toàn bộ vào thị trường Việt Nam và vào một vài dự án bất động sản, do đó hoạt động của Kosy 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 kinh tế cũng như tình hình thị trường bất động sản diễn biến xấu, các dự án Kosy 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.

Nhu cầu của thị trường Việt Nam về bất động sản chịu tác động của nhiều yếu tố, bao gồm môi trường kinh tế, thu nhập của người dân, diễn biến giá cả hàng hóa, các biện pháp kiểm soát vĩ mô hoặc các biện pháp luật định được chính quyền cấp tỉnh hoặc cấp trung ương áp dụng. Nhu cầu về bất động sản có thể sẽ suy giảm do các yếu tố cung-cầu hoặc do tình hình thị trường chung diễn biến xấu, gây ảnh hưởng lớn và bất lợi đến doanh thu và giá bán bất động sản của Kosy, qua đó sẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu được từ hoạt động kinh doanh bất động sản của Kosy.

e) Rủi ro về khả năng huy động vốn

Các biện pháp kiểm soát tốc độ tăng trưởng tín dụng, kiềm chế lạm phát của Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam có thể tác động bất lợi đáng kể đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Kosy. Theo Chỉ thị số 01/CT-NHNN ngày 15 tháng 2 năm 2012 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về tổ chức thực hiện chính sách tiền tệ và đảm bảo hoạt động ngân hàng an toàn, hiệu quả năm 2012 và Công văn số 647/NHNN-CSTT ngày 15 tháng 2 năm 2012 về kiểm soát hoạt động tín dụng năm 2012, tỷ trọng dư nợ cho vay đối với các lĩnh vực không khuyến khích (bất động sản, chứng khoán, tiêu dùng) tại các tổ chức tín dụng vẫn giới hạn tối đa 16% trên tổng dư nợ cho vay. Các hệ thống ngân hàng thương mại đều có xu hướng giảm, hoặc “siết chặt” các khoản cho vay liên quan đến bất động sản. Điều này làm cho thị trường bất động sản đã “chững lại” từ năm 2011. Sang năm 2013, do những khó khăn của nền kinh tế, trong đó có sự suy giảm mạnh của thị trường bất động sản, Ngân hàng Nhà nước không còn kiểm soát tỷ trọng dư nợ cho vay đối với các lĩnh vực không khuyến khích, nhưng đã yêu cầu tổ chức tín dụng tập trung vốn cho các lĩnh vực ưu tiên. Việc Ngân hàng Nhà nước có thể tiếp tục ban hành các chính sách kiểm soát tăng trưởng tín dụng trong tương lai sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản của Kosy trong thời gian tới. Cuối năm 2017, gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng cho vay mua nhà của Chính Phủ kết thúc, gây nên những khó khăn cho cả người mua nhà và những chủ đầu tư các dự án nhà ở xã hội, từ đó gây nên những ảnh hưởng nhất định đến thị trường bất động sản những tháng cuối năm 2017 và đầu năm 2018. Gói vay ưu đãi kết thúc khiến khách hàng không còn hứng thú trong chi các chủ đầu tư dự án vẫn tiếp tục phải vay thương mại với lãi suất cao để hoàn thiện dự án. Tuy nhiên, năm 2018, gói tín dụng ưu đãi nhà ở với lãi suất 4,8%/năm (0,4%/tháng) đã chính thức được triển khai với giá trị 1.000 tỷ đồng. Đây không chỉ là tin vui đối với những người mua nhà ở xã hội trong năm 2018 mà các chính sách cho vay ưu đãi còn có những ảnh hưởng rất lớn tới thị trường nhà ở xã hội nói riêng và thị trường bất động sản nói chung.

Để hạn chế rủi ro về khả năng huy động vốn, Công ty luôn nỗ lực cập nhật những diễn biến mới nhất từ sự thay đổi trong các chính sách tín dụng từ Ngân hàng Nhà nước, từ đó điều chỉnh kế hoạch kinh doanh của mình cho phù hợp trong từng thời kỳ, có những biện pháp dự phòng trong trường hợp tình hình diễn biến xấu.

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) Việc giải quyết các vấn đề pháp lý; (ii) Tiến độ giải phóng mặt bằng; (iii) Tiến độ giải ngân nguồn vốn... 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 này được 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 Kosy hướng đến các dự án bất động sản ở tỉnh có vị trí chiến lược, giao thông hạ tầng tốt, năm 2020 Kosy dự kiến bắt đầu triển khai các dự án có quy mô lớn như dự án Kosy Vinh; Kosy Việt Trì ; Kosy Ninh Thuận...Kosy sẽ chính thức bước chân vào thị trường Hà Nội với dự án Kosy Đông Anh tại phía Bắc Cầu Nhật Tân, Hà Nội và dự án năng lượng mặt trời tại Bình Thuận. Đây đều là những dự án rất tiềm năng, đã có được, sẽ là mục tiêu của Kosy 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. Các bất ổn về kinh tế, xã hội trong khu vực cũng như trên thế giới cũng có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

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

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2018

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2018	Thực hiện năm 2018	Tỷ lệ hoàn thành (%)
Vốn điều lệ	1.037.500	1.037.500	100%
Doanh thu thuần	700.000	900.017	129%
Lợi nhuận sau thuế	50.000	45.063	90%

Kết quả SXKD so sánh với các năm liên kế:

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2016
Vốn điều lệ	1.037.500	415.000	400.000
Doanh thu thuần	900.017	407.688	150.575
Lợi nhuận sau thuế	45.063	26.518	20.536

2. Tổ chức và nhân sự

2.1. 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 Mạnh Sáu	Thành viên HĐQT - không điều hành
3	Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT
4	Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT - điều hành
5	Nguyễn Ngọc Sáu	Thành viên HĐQT - không điều hành
II Ban Tổng Giám đốc		
1	Nguyễn Việt Cường	Tổng Giám đốc
2	Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
4	Hà Văn Thủy	Phó Tổng Giám đốc
5	Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc
III Ban Kiểm soát		
1	Nguyễn Quốc Hưng	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Bùi Thị Nga	Kiểm soát viên
3	Phạm Vũ Quân	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: 23/08/1976
- 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: Không.
- 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 - T10/2018	Công ty Cổ phần Kosy	Chủ tịch HĐQT
T11/2018 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết: 57.337.100 cổ phiếu lưu hành chiếm 55,26% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

❖ Thành viên Hội đồng quản trị: Ông Nguyễn Mạnh Sáu

- Họ và tên: NGUYỄN MẠNH SÁU
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 10/06/1968
- 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>
2008-2014	TT tư vấn quản trị nhân lực Phương Đông	Giám đốc
2014 - 05/2017	Trường trung cấp tài chính Hà Nội	Phó hiệu trưởng
05/2017 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên HĐQT

❖ Thành viên 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 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Nhân viên Kế toán
28/04/2018 - T12/2018	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên HĐQT
T12/2018 - 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: 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 xã Lầu Thí Ngài, Bắc Hà, Lào Cai	Giáo viên
2003 - 2006	Trường Nàn Xán, Ximacai, Lào Cai	Giáo viên
2007 - 2014	Trường THCS Xuân Tăng	Giáo viên
2015 - 2016	Công ty cổ phần Kosy	Nhân viên

2017 - 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 Nguyễn Ngọc Sáu

- Họ và tên: NGUYỄN NGỌC SÁU
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 10/05/1952
- 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
- Quá trình công tác

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
1973 - 1976	Công an tỉnh Hoàng Liên Sơn	Cán bộ
1977 - 1982	Đại học An ninh	Sinh viên
1983 - 1986	Học viện An ninh	Giảng viên
1987 - 2007	Công an tỉnh Phú Thọ	Trưởng phòng công tác chính trị
2007 - 2011	Công an tỉnh Phú Thọ	Trưởng phòng tổ chức
2012 - 2016	Nghỉ hưu	
2017- nay	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên HĐQT

- Tỷ lệ nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết: 100.000 cổ phiếu lưu hành chiếm 0,09% 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 12.1.1 - Chủ tịch Hội đồng quản trị: Ông Nguyễn Việt Cường

❖ Phó Tổng Giám đốc 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
- 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	TP 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 đến nay	Công ty Cổ phần Kosy	Phó Tổng Giám đốc

- 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 11.1.4 – Thành viên Hội Đồng Quản Trị

❖ *Phó Tổng Giám đốc 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 Tràng Tiền	Trưởng phòng xây dựng cơ bản
2002 - 2003	Tổng Công ty Vinaconex	Chủ nhiệm dự án
2003 - 2004	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	Chuyên viên 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	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.

❖ Phó Tổng Giám đốc Ông Hà Văn Thủy

- Họ và tên: Hà Văn Thủy
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 12/12/1973
- 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

<i>Thời gian</i>	<i>Nơi công tác</i>	<i>Chức vụ</i>
2007 - 2012	Công ty Cổ phần Thủy điện Sừ Pán 1	Tổng Giám đốc
2012 – nay	Công ty Cổ phần Thủy điện Sừ Pán 1	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
T8/2018 – 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: 04/09/1989
- 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 Bùi Thị Nga*

- Họ và tên: BÙI THỊ NGÀ
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 14/05/1988
- Quốc tịch: Việt Nam

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- 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>
07/2008 – 07/2009	Công ty TNHH gồm xây dựng Hà Nội	Nhân viên
02/2010 - 06/2010	Cty TNHH Kiểm toán và tư vấn tài chính Việt	KTV
06/2010 - 06/2011	Công ty kiểm toán Việt Anh	KTV
07/2011 – 2017	Công ty cổ phần dinh dưỡng Hồng Hà	Nhân viên
01/2017 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên Ban kiểm soát

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

❖ Thành viên Ban Kiểm soát Ông Phạm Vũ Quân

- Họ và tên: Phạm Vũ Quân
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 03/07/1988
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- 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>
2009 - 2016	CTCP Chứng khoán Quốc tế Hoàng Gia IRS	Kiểm soát viên phòng giao dịch
2016 - 2017	Ủy ban nhân dân quận Cầu Giấy	Chuyên viên
2017 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Chuyên Viên Tài Chính
28/04/2018 - nay	Công ty Cổ phần Kosy	Thành viên 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.

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 Kinh tế
- 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 0,09% 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	Hoàng Văn Quyết	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 01/05/2018
2	Đinh Đặng Thủy Anh	Giám đốc tài chính	Miễn nhiệm từ ngày 01/05/2018
3	Hà Văn Thủy	Phó Tổng GĐ	Bỏ nhiệm từ ngày 11/08/2018
4	Hoàng Hà Phương	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 19/11/2018
5	Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Kiểm nhiệm từ ngày 19/11/2018
6	Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 20/11/2018

7	Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT	Bổ nhiệm từ ngày 17/12/2018
---	-----------------	-------------------	-----------------------------

Số lượng cán bộ, nhân viên:

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 31/12/2018, số lượng cán bộ nhân viên chính thức của Công ty là 139 người.

2.3. Tình hình lao động trong Công ty tính đến ngày 31/12/2018

STT	Cơ cấu nhân sự	Số người	Tỷ lệ (%)
I	Phân loại theo loại hợp đồng		
1	Hợp đồng không xác định thời hạn	20	14,4
2	Hợp đồng từ 12-36 tháng	113	81,2
3	Hợp đồng thời vụ	6	4,4
II	Phân loại theo giới tính		
1	Nam	107	77
2	Nữ	32	23
III	Phân theo trình độ lao động		
	Trình độ Đại học và trên Đại học	95	68
	Trình độ Cao đẳng và trung cấp	32	23
	Trình độ phổ thông	12	8

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

3.1. Khoản đầu tư tài chính: Góp vốn vào Công ty liên kết trong năm

- Công ty cổ phần Hồng Việt: tăng vốn góp từ 150.000.000.000 đồng lên 400.000.000.000 đồng. Công ty Cổ phần KOSY mua 8.350.000 cổ phần tương đương 83.500.000.000 đồng.

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 (m2)	Tổng đầu tư (tỷ đồng)	Diện tích đất thương mại (m2)	Tổng doanh thu dự kiến (tỷ đồng)
Đang triển khai	1.084.789	2.320,632	467.288	3.894
Kosy Mountain View - Lào Cai	380.000	1.419,700	158.405	1.800
Kosy Cầu Gỗ - Bắc Giang	88.701	93,450	29.926	170
Khu đô thị Kosy Sông Công – Thái Nguyên	387.800	296,000	153.789	892
Khu đô thị mới Kosy Bắc Giang	84.730	277,673	82.168	695
Kosy Gia Sàng	143.558	233,809	43.000	337

DỰ ÁN KOSY MOUNTAIN VIEW – LÀO CAI

Cơ sở pháp lý

- Quyết định số 506/QĐ-UBND ngày 15/03/2012 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 03/04/2012 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 22/08/2014 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 14/03/2017;
- Quyết định số 1794/QĐ-UBND ngày 25/05/2017 của UBND tỉnh Lào Cai về việc Giao đất cho Công ty cổ phần Kosy.

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: 4.176 người
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.419,7 tỷ đồng
- Số lô đất xây dựng nhà liền kề: 603; diện tích: 80 - 100m²/lô
- Số lô đất xây dựng nhà biệt thự: 132; diện tích: 200 - 450m²/lô
- Số lô nhà vườn: 43 lô; diện tích: 500 - 650m²/lô
- Đất công trình công cộng: 9.485 m²
- Đất giáo dục: 20.400 m²
- Đất cây xanh mặt nước: 48.520 m²
- Đất giao thông + hạ tầng kỹ thuật khác: 143.190 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.

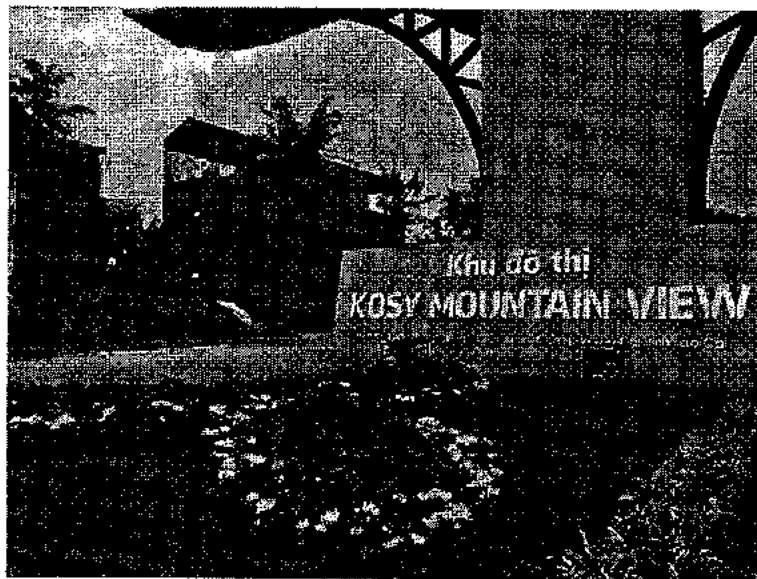
Tiểu khu đô thị cách: Bệnh viện đa khoa tỉnh 1,5 km; Trường Cao đẳng Sư phạm 0,7 km; Trung tâm thể thao văn hóa 0,5 km; Quảng trường trung tâm 1,5 km; Trụ sở Tỉnh ủy 1,5 km, rất thuận tiện cho việc đi lại, kết nối với các khu chức năng xung quanh. Đây là khu vực có trình độ dân trí cao, kinh tế - xã 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, Công ty Apatit Việt Nam, 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.



DỰ ÁN KOSY – CẦU GÒ BẮC GIANG

Cơ sở pháp lý

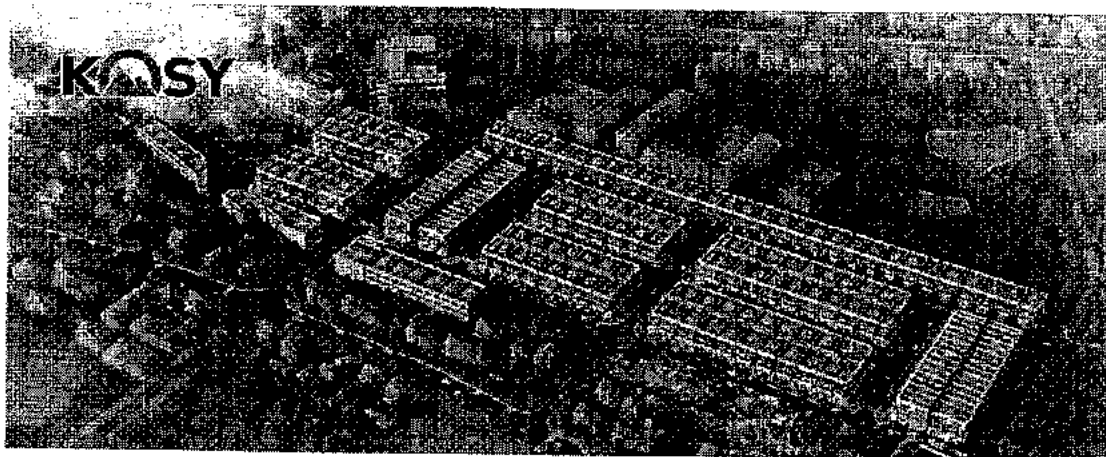
- Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 14/01/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả lựa chọn chủ đầu tư dự án Khu dân cư mới thị trấn Cầu Gò, huyện Yên Thế;
- Quyết định số 1646/QĐ-UBND ngày 13/10/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới thị trấn Cầu Gò, huyện Yên Thế (tỉ lệ 1/500);

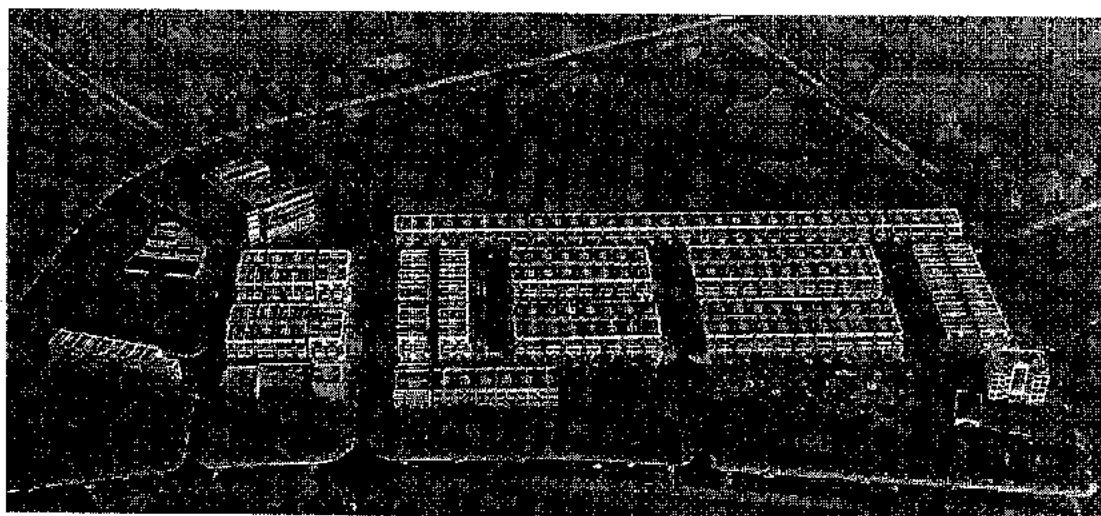


- Quyết định số 698/QĐ-UBND ngày 02/12/2016 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chấp thuận đầu tư Dự án Khu dân cư mới thị trấn Cầu Gồ, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang;
- Giấy phép xây dựng số 1065/GPXD ngày 7/6/2017 của Sở xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc cấp phép xây dựng cho công trình: Khu dân cư mới thị 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 mới thị Cầu Gồ, huyện Yên Thế (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 Gò, ngân hàng chính sách, trường học từ mầm non đến THPT, bệnh viện đa khoa huyện Yên Thế, chợ Cầu Gò, trung tâm thương mại huyện Yên Thế đã được quy hoạch... Ngay nội khu là các tiện ích đa dạng: công viên cây xanh, vườn hoa, bãi đỗ xe...

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

Với mật độ xây dựng 33.74%, các căn liền kề được bố trí hợp lý kết hợp hệ thống giao thông, cây xanh, cảnh quan và tiện ích nội khu mang tới cho cư dân một cuộc sống văn minh và lành mạnh, nâng cao chất lượng cuộc sống của mỗi cư dân.

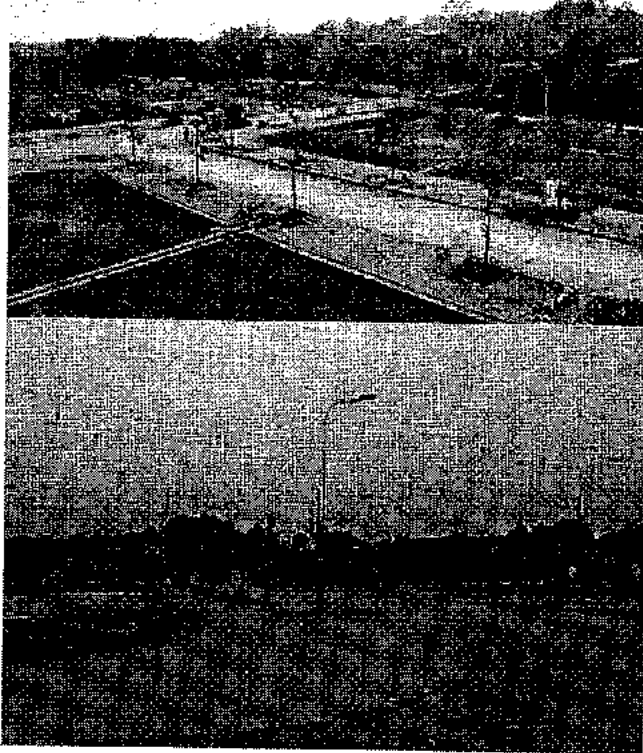
Dự án không chỉ trực tiếp phục vụ nhu cầu sinh hoạt của người dân mà còn nâng cao chất lượng cảnh quan, góp phần cải thiện, bảo tồn thiên nhiên và môi trường đô thị.

Cơ sở thực hiện dự án

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

Cách thành phố Bắc Giang: 27 km

Cách trung tâm kinh tế Bồ Hạ 7.4 km.



DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ KOSY – SÔNG CÔNG – 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 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 CP Kosy (đợt 1) để xây Khu đô thị Kosy Sông Công;

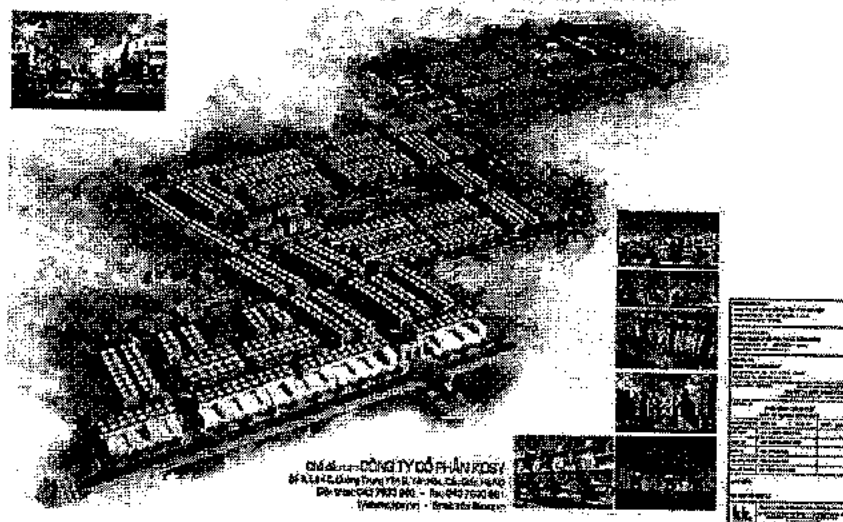
- Quyết định số 1693/QĐ-UBND ngày 24/7/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc thu hồi đất, giao cho Công ty CP Kosy (đợt 2) để xây Khu đô thị Kosy Sông Công;
- Quyết định số 2436/QĐ-UBND ngày 15/08/2017 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc giao đất cho Công ty CP Kosy để sử dụng vào mục đích xây Khu đô thị Kosy Sông Công (đợt 3);
- Quyết định số 244/QĐ-UBND ngày 14/02/2019 của UBND thành phố Sông Công về việc thu hồi đất để thực hiện bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án: Khu đô thị Kosy, phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công (giai đoạn 2 – Đợt 6) – Thu hồi lần 3.

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 liên 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.

PHỐI CẢNH TỔNG THỂ KHU ĐÔ THỊ KOSY - SÔNG CÔNG

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG NHÌN TỪ 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.

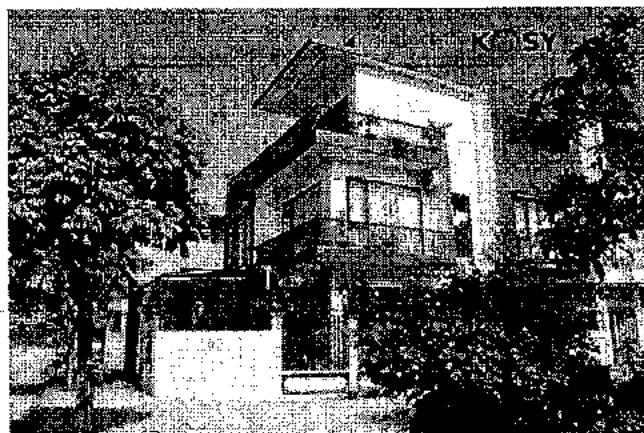
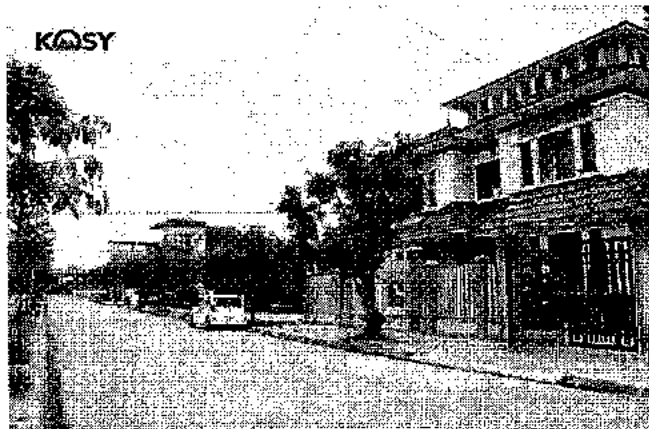
Việc Tập đoàn Samsung tiếp tục đầu tư thêm 3 tỷ USD để mở rộng nhà máy tại tỉnh Thái Nguyên sẽ thu hút thêm nhiều lao động từ các tỉnh thành tới làm việc cũng góp phần làm tăng lượng cầu về nhà ở. Tuy nhiên nguồn cung thị trường bất động sản của Sông Công hiện tại còn khá hạn chế, đặc biệt là thiếu những 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 trục 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.



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 Kosy, 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 ĐTD Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, tp Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Tổng quan dự án

- Địa điểm: Phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang
- Diện tích: 8,4ha
- 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 TDDT: 10 m²/người.



Hiệu quả của dự án về mặt xã hội

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.

Cơ sở thực hiện dự án

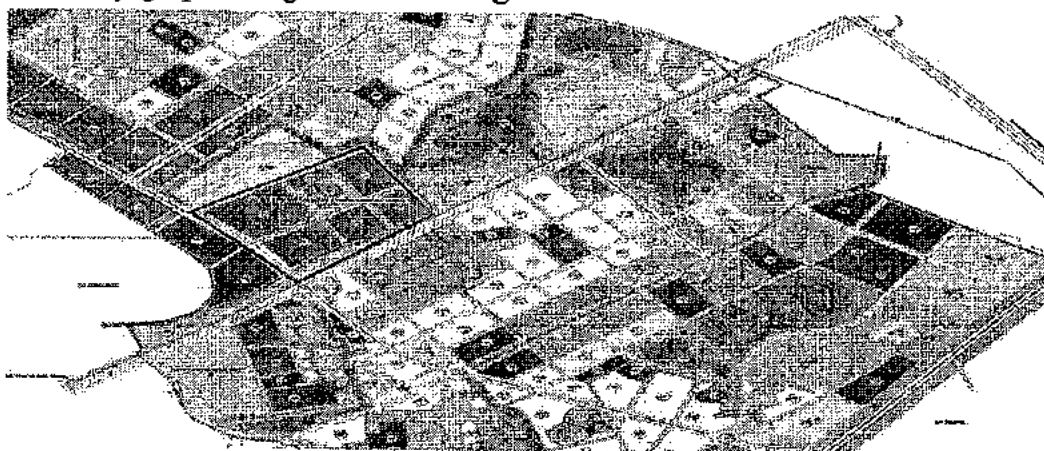
Thành phố Bắc Giang là trung tâm kinh tế - văn hóa - chính trị của tỉnh Bắc Giang, với vị trí rất thuận lợi về giao thông: Cách thủ đô Hà Nội khoảng 50 km về phía Bắc, cách Hải Phòng hơn 100 km về phía Đông, ở vị trí trung lộ trên tuyến giao thông huyết mạch (đường bộ, đường sắt liên vận quốc tế) nối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

Thành phố Bắc Giang trước kia và nay được biết đến với vai trò là một trong những trung tâm lớn của vùng về công nghiệp: Dệt, hoá chất, may mặc. Đồng thời là trung tâm phân phối, trung chuyển hàng hóa từ Trung Quốc cho miền Bắc, nơi tập kết các sản phẩm

nội địa xuất khẩu sang thị trường Trung Quốc nên tiềm năng phát triển rất lớn.

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

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



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 12% trong khi tỷ lệ trung bình của cả nước là 30%). Vì vậy, lãnh đạo tỉnh Bắc Giang có chủ trương quyết tâm phấn đấu đến năm 2015 đưa tỷ lệ dân cư sống trong khu đô thị ít nhất khoảng 20% và đến năm 2020 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.

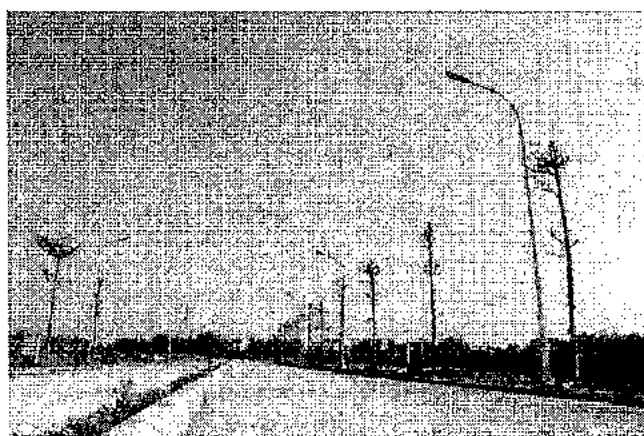
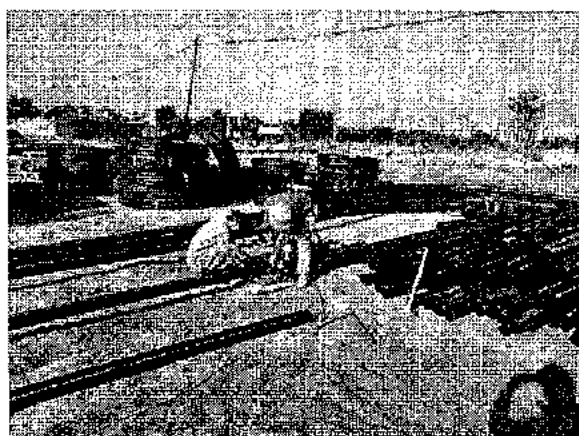
Mặt khác, kinh tế của Bắc Giang tăng trưởng mạnh làm gia tăng số lượng người dân ở thành phố Bắc Giang và các huyện trong tỉnh có thu nhập cao và ổn định, có điều kiện mua đất để ở; điển hình như các cán bộ, nhân viên đang làm việc tại các cơ quan, các Sở/Ban/Ngành, nhà máy phân đạm Hà Bắc, các khu công 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 1 m² 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, trong một thời gian ngắn nữa, thành phố Bắc Giang sẽ chính thức lên đô thị loại 2, thì 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.



DỰ ÁN GIA SÀNG – THÁI NGUYÊN

Cơ sở pháp lý

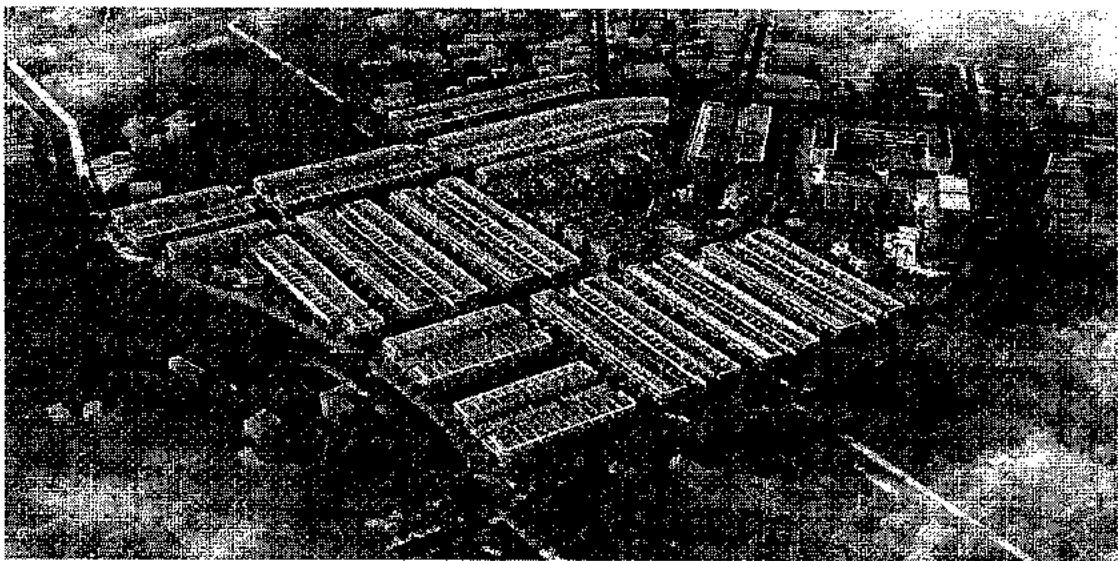
- Giấy chứng nhận đầu tư số 17121000050 ngày 26/01/2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chứng nhận Công ty CP Kosy thực hiện dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên;
- Quyết định số 2154/QĐ-UBND ngày 25/8/2015 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt quy 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;

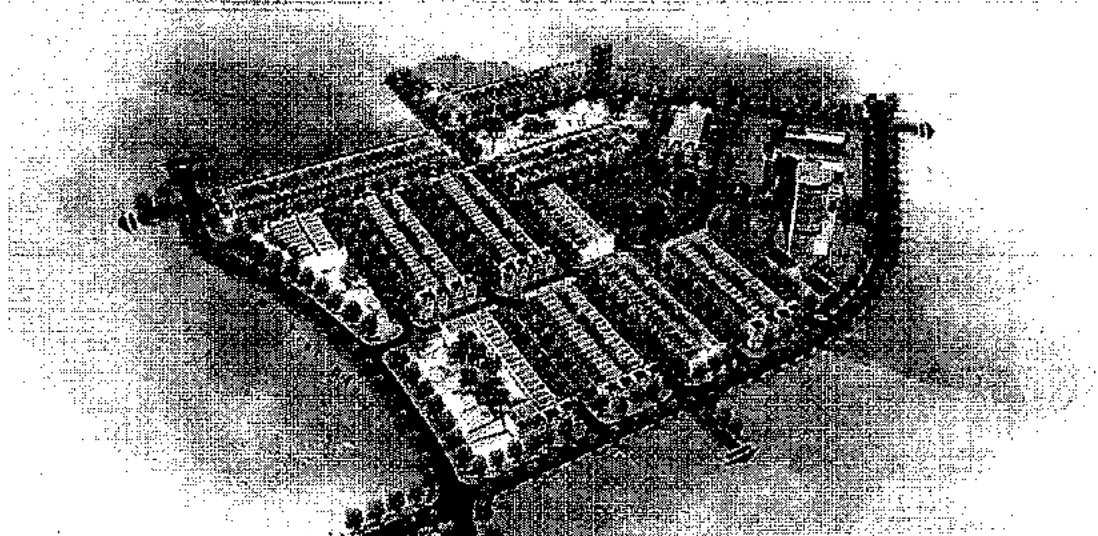
- Quyết định số 1638/QĐ-UBND ngày 15/06/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư Kosy, Phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên;
- Thông báo số 433/TB-UBND ngày 09/11/2018 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc thông báo thu hồi đất đối với các hộ gia đình, cá nhân thuộc dự án Khu dân cư Kosy, phường Gia Sàng, Tp 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 SÀNG, 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.

Dự án Khu đô thị Kosy - Gia Sàng, TP 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.



Tiến độ dự án

Đã khởi công ngày 04/11/2017 và đã tiến hành chi đền bù giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng được 30%.

Tiến độ bán hàng

Dự kiến bán hàng quý 3-4/ 2019.

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.

4. Tình hình tài chính

4.1. Tình hình tài chính

CHỈ TIÊU	NĂM 2017 (VNĐ)	NĂM 2018 (VNĐ)	% TĂNG, GIẢM
Tổng giá trị tài sản	747.138.241.121	1.711.131.573.949	129%
Doanh thu thuần	407.688.516.205	900.017.949.547	121%
Lợi nhuận từ HĐKD	34.890.276.796	60.276.297.882	73%
Lợi nhuận khác	(1.320.034.820)	(2.250.833.344)	71%
Lợi nhuận trước thuế	33.570.241.976	58.025.464.538	73%
Lợi nhuận sau thuế	26.518.838.246	45.063.917.886	70%

4.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

CHỈ TIÊU	NĂM 2017	NĂM 2018	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần):			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
Tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn	2,51	4,19	
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
<u>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho</u>	1,71	2,85	
Nợ ngắn hạn			

2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần):			
+ Hệ số nợ/ Tổng tài sản	0,399	0,34	
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	0,71	0,57	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng):			
+ Vòng quay hàng tồn kho	-	-	
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,53	0,55	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời %:			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	6,5%	5%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	5,9%	4%	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	3,5%	2,6%	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	8,6%	7%	

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

5.1. Cổ phần

STT	Nội dung	Số lượng	Tỷ lệ
1	Tổng số Cổ phần đang lưu hành	103.750.000	100%
2	Chuyển nhượng tự do	39.290.000	38%
3	Hạn chế chuyển nhượng	64.460.000	62%

5.2. Cơ cấu cổ đông:

STT	Cơ cấu cổ đông	Số lượng	Tỷ lệ
I	Tỷ lệ sở hữu		
	Cổ đông lớn	89.487.100	86,24%
	Cổ đông nhỏ	14.262.900	13,76%

	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:

STT	Thời điểm	Vốn ĐL trước phát hành (triệu đồng)	Vốn ĐL sau phát hành (triệu đồng)	Số vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Hình thức phát hành
1	07/2018	415.000	1.037.500	622.500	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ

5.4. Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Trong năm 2018 Công ty không phát sinh giao dịch Cổ phiếu quỹ

5.5. Các chứng khoán khác

Trong năm 2018 Công ty không phát sinh phát hành các loại chứng khoán khác

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

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

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018
1	Tổng giá trị tài sản	747.138.241.121	1.711.131.573.949
2	Vốn chủ sở hữu	449.140.010.810	1.116.703.928.696
3	Doanh thu thuần	407.688.516.205	900.017.949.547
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	34.890.276.796	60.276.297.882
5	Lợi nhuận khác	(1.320.034.820)	(2.250.833.344)
6	Lợi nhuận trước thuế	33.570.241.976	58.025.464.538
7	Lợi nhuận sau thuế	26.518.838.246	45.063.917.886
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-
9	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (%)	6,19	5,76

Năm 2018, Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ từ 415 tỷ đồng lên 1.037,5 tỷ đồng tạo điều kiện thuận lợi về vốn để mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh, gia tăng lợi nhuận. Giá trị tổng tài sản năm 2018 tăng từ 747 tỷ đồng lên 1.711 tỷ đồng, tăng khoảng 129,05%. Doanh thu thuần tăng từ 407,69 tỷ đồng lên 900,018 tỷ đồng kéo theo lợi nhuận sau thuế tăng từ 26,52 tỷ lên 45,06 tỷ đồng. Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu trong 2 năm 2017, 2018 đều ở khoảng xấp xỉ 6%, năm 2018 có giảm nhưng không đáng kể, chỉ gần 0,43%. Có thể đánh giá việc tăng vốn điều lệ trong năm vừa qua đã đem lại được những thành quả nhất định khi doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế đều có những sự tăng trưởng khá lớn với tốc độ tăng tương ứng khoảng 120,76% và 69,93%.

2. Tình hình tài chính

(Xem lại mục 5. Tình hình tài chính).

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

Trong năm 2017, Ban Tổng giám đốc đã tập trung công tác quản lý điều hành sản xuất kinh doanh, tập trung vào một số việc như sau:

- Triển khai thực hiện áp dụng thí điểm đánh giá kết quả mục tiêu công việc (KPI) theo từng tháng, Quý và năm đối với các Phòng/ ban/ đơn vị trong Công ty; khen thưởng các Phòng/ban/đơn vị đạt kết quả đánh giá KPI cao nhằm khích lệ CBNV tăng động lực làm việc, tăng năng suất lao động;

- Tăng cường truyền thông giá trị văn hóa doanh nghiệp đến CBNV, đối tác và khách hàng để thống nhất ý chí, sức mạnh đoàn kết nội bộ và tăng cường hiểu biết, tin cậy với các bên liên quan;

- Chú trọng công tác tìm kiếm các đối tác hợp tác đầu tư trong và ngoài nước; tìm kiếm các đối tác đầu tư tài chính phục vụ SXKD;

- Tăng cường công tác kiểm soát kế hoạch tài chính nhằm đảm bảo cân đối dòng tiền phục vụ cho SXKD;

- Công tác phát triển nguồn nhân lực: Khuyến khích và tạo điều kiện để CBQL đào tạo, chia sẻ kỹ năng chuyên môn và kỹ năng mềm; đẩy mạnh việc tuyển chọn và đào tạo nhân sự kế thừa; khuyến khích mọi CBNV tìm kiếm ứng viên có chất lượng cho các vị trí chủ chốt.

- Ban hành các quy trình, quy định về an toàn lao động, 5S văn phòng, công trường và tổ chức thường xuyên công tác kiểm tra đánh giá toàn bộ các dự án của Công ty.

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 lại 2.1 danh sách ban điều hành - mục II. Tình hình hoạt động trong năm 2018).

b) Hoạt động của Hội đồng quản trị

- HĐQT đã lãnh đạo Công ty SXKD 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 ĐHCĐ 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.	02/2018/NQ-HĐQT	12/03/2018	Nghị quyết chốt danh sách cổ đông dự ĐHĐCĐ thường niên 2018
2.	07/KOSY-QĐ	16/04/2018	Miễn nhiệm phó Tổng giám đốc Ông Hoàng Văn Quyết
3.	62/QĐ-HĐQT	26/04/2018	Miễn nhiệm Giám đốc tài chính bà Đinh Đặng Thủy Anh
4.	02/2018/QĐ-HĐQT	16/05/2018	Quyết định tạm ngừng chuyển sản
5.	02/2018/NQ-HĐQT	23/05/2018	Nghị quyết thông qua chi tiết phương án phát hành và danh sách nhà đầu tư mua cổ phiếu phát hành riêng lẻ (phục vụ tăng vốn)
6.	05/2018/QĐ-HĐQT	01/06/2018	Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Kosy
7.	07/2018/QĐ-HĐQT	05/06/2018	Thông qua góp vốn thành lập công ty CP Thủy điện CTV Đông Bắc
8.	04/2018/HĐQT	25/07/2018	Thông qua việc thay đổi mục đích sử dụng vốn từ phát hành cổ phiếu riêng lẻ
9.	14/QĐ-HĐQT	01/08/2018	Đăng ký hoạt động văn phòng đại diện Công ty tại TP Hồ Chí Minh
10.	16/2018/QĐ-HĐQT	01/08/2018	Sửa đổi Điều lệ Công ty
11.	22/QĐ-HĐQT	11/08/2018	Bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Thủy điện và Năng lượng tái tạo
12.	23/QĐ-HĐQT	24/09/2018	Bổ nhiệm lại Kế toán trưởng Công ty
13.	38/QĐ-HĐQT	17/11/2018	Bổ nhiệm Phó Tổng giám đốc phụ trách kỹ thuật và quản lý dự án

14.	27/QĐ-HĐQT	17/12/2018	Bầu Phó Chủ tịch HĐQT Công ty
15.	177/2018/NQ-HĐQT-KOS	18/12/2018	Thông qua việc phát hành trái phiếu và phê duyệt phương án phát hành trái phiếu năm 2018
16.	29/QĐ-HĐQT	25/12/2018	Chốt danh sách cổ đông lấy ý kiến bằng văn bản

2. Ban kiểm soát

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

(Xem lại 2.1 danh sách ban điều hành - mục II. Tình hình hoạt động trong năm 2018).

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 Kosy Group 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 Kosy Group 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 Kosy Group.
- Kiểm tra việc chấp hành nghĩa vụ của Kosy Group 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 được thực hiện theo Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.

b) Giao dịch cổ phiếu của Cổ đông nội bộ:

Không phát sinh giao dịch.

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

Không phát sinh giao dịch.

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 31/12/2018, 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



Ts. 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 31/12/2018**

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-BT5, 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 31/12/2018 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 02 công ty liên kết, cụ thể:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
- Công ty cổ phần Hồng Việt	Số 58, đường Đặng Dung, phường Tân Giang, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh
- Công ty cổ phần đầu tư công nghệ BLT Việt Nam	Số 2, ngõ 165 đường Giáp Bát, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, Hà Nội

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 di 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-BT5, 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	Bổ nhiệm từ ngày 17/12/2018
- Bà Nguyễn Thị Hằng	Ủy viên Hội đồng quản trị	Từ ngày 28/04/2018 đến ngày 17/12/2018
- Ông Nguyễn Mạnh Sáu	Ủy viên Hội đồng quản trị	
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Ủy viên Hội đồng quản trị	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/04/2018
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên Hội đồng quản trị	
- Ông Nguyễn Ngọc Sáu	Ủy viên Hội đồng quản trị	

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)

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	<i>Bổ nhiệm từ ngày 08/11/2018</i>
- Ông Hoàng Hà Phương	Tổng Giám đốc	<i>Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 08/11/2018</i>
- Ông Nguyễn Thế Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	
- Ông Hoàng Văn Quyết	Phó Tổng Giám đốc	<i>Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 16/04/2018</i>
- Ông Hà Văn Thủy	Phó Tổng Giám đốc	<i>Từ ngày 11/08/2018 đến ngày 08/03/2019</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	
- Ông Lê Thanh Bình	Thành viên ban kiểm soát	<i>Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/04/2018</i>
- Ông Phạm Vũ Quân	Thành viên ban kiểm soát	<i>Bổ nhiệm từ ngày 28/04/2018</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 31/12/2018 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 31/12/2018 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

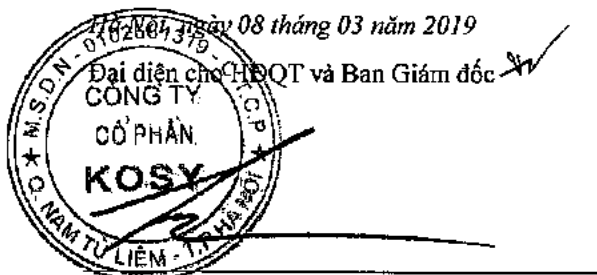
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ 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 31/12/2018, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày.



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

Số: 37/2019/BCKT - CPAMB

Hà Nội, ngày 08 tháng 03 năm 2019

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Kosy
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018.*

**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 08/03/2019 từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, 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, 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 31/12/2018, 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.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**NGUYỄN THỊ THU HÀ**

Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1387-2018-137-1

NGUYỄN QUỲNH TRANG

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1469-2018-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2018	01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.483.634.833.124	601.846.065.435
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	154.011.420.288	4.539.621.554
1. Tiền	111		150.511.420.288	4.539.621.554
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.500.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		832.619.104.727	399.473.459.118
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	271.026.600.400	149.182.493.682
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	509.982.487.438	250.497.627.189
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.5.1	52.062.324.511	745.645.869
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(952.307.622)	(952.307.622)
IV. Hàng tồn kho	140		474.901.553.986	191.859.829.663
1. Hàng tồn kho	141	V.7	474.901.553.986	191.859.829.663
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		22.102.754.123	5.973.155.100
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	19.108.915.122	5.384.322.204
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.993.839.001	588.832.896
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		227.496.740.825	145.292.175.686
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		14.265.873.279	6.650.199.695
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	14.265.873.279	6.650.199.695
- Nguyên giá	222		18.116.430.000	8.580.909.455
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.850.556.721)	(1.930.709.760)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.8	211.970.000.000	138.030.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.8.1	134.440.000.000	134.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.8.2	77.530.000.000	4.030.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.260.867.546	611.975.991
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	1.260.867.546	611.975.991
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.711.131.573.949	747.138.241.121

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2018	01/01/2018
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		594.427.645.253	297.998.230.311
I. Nợ ngắn hạn	310		353.963.895.237	239.524.045.041
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	207.468.203.969	107.815.405.181
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	12.741.635.220	40.095.032
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	31.687.803.140	6.684.912.640
4. Phải trả người lao động	314		2.045.757.490	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	11.425.137.109	8.124.634.471
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	25.227.366.604	14.964.520.428
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	63.367.991.705	101.894.477.289
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
II. Nợ dài hạn	330		240.463.750.016	58.474.185.270
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	240.463.750.016	58.474.185.270
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.116.703.928.696	449.140.010.810
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	1.116.703.928.696	449.140.010.810
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.037.500.000.000	415.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.037.500.000.000	415.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		79.203.928.696	34.140.010.810
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		34.140.010.810	7.621.172.564
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		45.063.917.886	26.518.838.246
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.711.131.573.949	747.138.241.121



ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập



PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Báo cáo tài chính cho năm tài chính

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

kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.19	900.017.949.547	407.688.516.205
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		900.017.949.547	407.688.516.205
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.20	814.160.852.873	366.028.399.635
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		85.857.096.674	41.660.116.570
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.21	220.512.108	8.999.419.690
7. Chi phí tài chính	22	V.22	6.397.193.603	2.671.612.474
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.397.193.603	2.671.612.474
8. Chi phí bán hàng	25	VI.23	3.758.263.039	3.699.810.592
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.23	15.645.854.258	9.397.836.398
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		60.276.297.882	34.890.276.796
11. Thu nhập khác	31	VI.24	117.089.091	-
12. Chi phí khác	32	VI.24	2.367.922.435	1.320.034.820
13. Lợi nhuận khác	40		(2.250.833.344)	(1.320.034.820)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		58.025.464.538	33.570.241.976
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.26	12.961.546.652	7.051.403.730
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		45.063.917.886	26.518.838.246
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.27	653	645
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		653	645

ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập

PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

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 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

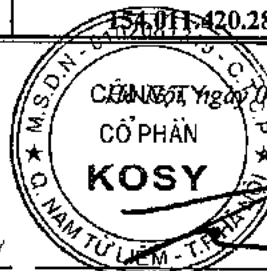
Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm 2018	Năm 2017
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	58.025.464.538	33.570.241.976
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	2.025.180.961	989.494.543
- Các khoản dự phòng	03	-	(48.755.222)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(311.421.199)	(8.950.664.468)
- Chi phí lãi vay	06	6.397.193.603	2.671.612.474
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	66.136.417.903	28.231.929.303
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(434.852.057.193)	(87.844.437.058)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(283.041.724.323)	(80.872.477.248)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	146.716.807.603	55.329.756.912
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(14.373.484.473)	(5.885.226.143)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(5.318.243.320)	(2.429.255.370)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.790.968.758)	(4.578.711.915)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(532.523.252.561)	(98.048.421.519)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(9.640.854.545)	(4.468.808.182)
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	14.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(73.940.000.000)	(85.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	36.270.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	21.917.587	11.564.826.765
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(83.968.027.867)	(41.633.981.417)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	622.500.000.000	15.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	488.008.675.106	213.312.203.947
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(344.545.595.944)	(85.693.541.388)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	765.963.079.162	142.618.662.559
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	149.471.798.734	2.936.259.623
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.539.621.554	1.603.361.931
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4.689.120.288	4.539.621.554

ĐINH THỊ THU THỦY
 Người lập

PHẠM THỊ THẮNG
 Kế toán trưởng


CỘNG HÒA VIỆT NAM, ngày 08 tháng 03 năm 2019

CÔ PHÂN
KOSY
NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
 Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**I. 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 sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi 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); lập dự án, 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 35KV; 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 máy 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. ĐẶC 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 văn 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 hữu hình 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 văn 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 31/12/2017 của Công ty đã được kiểm toán.

Cơ cấu tổ chức

Tại thời điểm 31/12/2018 Công ty có 02 công ty liên kết, cụ thể như sau:

Chi tiết	Vốn điều lệ theo GCNĐKKD	Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2018		
		Vốn góp thực tế của Công ty liên kết (VND)	Giá trị vốn góp của Công ty tại công ty liên kết	Tỷ lệ sở hữu (%) theo GP
<u>Công ty liên kết</u>				
Công ty cổ phần Hồng Việt	400.000.000.000	336.000.000.000	133.500.000.000	33,4%
Công ty cổ phần đầu tư công nghệ BTL Việt Nam (*)	7.000.000.000	2.937.000.000	940.000.000	40%

(*): Tỷ lệ sở hữu tại Công ty cổ phần đầu tư công nghệ BTL Việt Nam được xác định bằng 2.800.000.000/7.000.000.000 đồng.

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.

Đến ngày 31/12/2018, tổng số cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty là 79 người, trong đó cán bộ quản lý là 21 người. (Ngày 31/12/2017 tổng số cán bộ nhân viên là 63 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 thông 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:

Kê 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>Khung khấu hao</i>
Máy móc thiết bị	06 năm
Phương tiện vận tải (*)	1,5 - 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, chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu, dịch vụ trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn 12 tháng, dịch vụ tư vấn và môi giới được phân bổ tương ứng với doanh thu. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, phí sử dụng đường bộ, chi phí xây dựng biển quảng cáo, chi phí mua các dịch vụ trả trước và chi phí sửa chữa văn phòng 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 thô 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 31/12/2018 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 thô 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)****Doanh thu khác**

Doanh thu khác bao gồm lãi tiền gửi, tiền cho vay và thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định. 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. Thu từ thanh lý tài sản cố định 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.

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã xuất bán hoặc đã 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 phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí lãi vay được ghi 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 chào 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.

Thuế**Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

		31/12/2018	01/01/2018
Tiền mặt tại quỹ	(i)	1.087.223.103	2.289.515.026
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii)	149.424.197.185	2.250.106.528
Các khoản tương đương tiền	(iii)	3.500.000.000	-
Cộng		154.011.420.288	4.539.621.554

(i) Số dư tiền mặt tại quỹ vào ngày 31/12/2018 bao gồm:

	VND
Đồng Việt Nam (VND)	1.087.223.103
Cộng	1.087.223.103

(ii) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 31/12/2018 bao gồm:

	VND
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đào Duy Anh	36.246.095
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đông Đô	45.135
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Lý Nam Đế	13.780.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PTVN - Chi nhánh Tây Hà Nội	31.852.297
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Láng Hòa Lạc	3.288.631
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Sông Nhuệ	29.477.078
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô	7.621.572
+ 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	2.175.624
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Lê Ngọc Hân	4.727.119
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Sở Giao Dịch	5.473.746
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Sở giao dịch 1	160.780.790
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	7.405.163
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	6.950.416
+ Ngân hàng liên doanh Nga Việt - Sở giao dịch	7.779.770
+ Ngân hàng TMCP PT Nhà TP HCM - Chi nhánh Tây Hồ	1.935.964
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Trung Hòa Nhân Chính	1.029.838
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội	29.808.643
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội (Trái phiếu) (*)	149.073.641.783
Cộng	149.424.197.185

(*): Đây là khoản tiền gửi Ngân hàng bị phong tỏa để đảm bảo điều kiện về TSBĐ theo Thông báo Cho vay số 14.12/2018/OCB-HN ngày 14/12/2018.

(iii): Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất 5%/năm tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn ngày 04/12/2018 với số tiền 3.500.000.000 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)****2. Phải thu khách hàng****2.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	31/12/2018	01/01/2018
Công ty cổ phần xây dựng Trung Hải	-	4.438.382.850
Công ty cổ phần EGO Việt Nam	35.208.082.168	22.136.579.550
Công ty TNHH Lê Tuấn Hoàng	8.404.964.772	11.972.193.558
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng thủ đô	-	33.996.780.840
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	49.142.852.433	-
Công ty TNHH Thương mại S.M.E	9.361.591.393	20.141.591.393
Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc	5.982.668.843	17.708.534.800
Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Bắc Giang	-	20.875.194.450
Công ty cổ phần Đầu tư MTX Phát Linh	52.662.008.329	-
Các khách hàng còn lại	110.264.432.462	17.913.236.241
Cộng	271.026.600.400	149.182.493.682

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**

	31/12/2018	01/01/2018
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng thủ đô	354.698.625.980	146.322.907.987
Trung tâm phát triển quỹ đất Lào Cai	6.858.933.467	52.376.180.137
Trung tâm phát triển quỹ đất Thái Nguyên	7.929.699.960	24.389.639.350
Trung tâm phát triển quỹ đất và cụm công nghiệp huyện Yên Thế	8.096.829.000	-
Công ty cổ phần KPT Việt nam	103.771.165.000	17.615.750.000
Các đối tượng khác	28.627.234.031	9.793.149.715
Cộng	509.982.487.438	250.497.627.189

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

	31/12/2018	01/01/2018
+ Công ty TNHH Next One Việt Nam	500.000.000	-
	500.000.000	-

(*): Đây là khoản phải thu cho vay theo hợp đồng vay vốn số 17-08/HĐVV/KOSY-NEXT ONE ngày 17/08/2018 với số tiền 400.000.000 đồng và hợp đồng vay số 04-09/HĐVV/KOSY-NEXT ONE ngày 04/09/2018 với số tiền 100.000.000 đồng. Thời hạn cho vay từ ngày ký hợp đồng vay vốn đến ngày 31/01/2019 và với lãi suất 13.5%/năm.

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)****5. Các khoản phải thu khác****5.1. Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2018	01/01/2018
Ký cược, ký quỹ	142.957.100	47.097.820
Tạm ứng	50.970.694.256	2.007.232
+ Ông Nguyễn Đình Khoa	5.581.073.776	-
+ Ông Nguyễn Tiến Hoàn	33.326.500.000	-
+ Ông Lê Văn Xuân	12.063.120.480	-
+ Các đối tượng khác	-	2.007.232
Phải thu khác	948.673.155	696.540.817
+ Công ty cổ phần Next One (lãi vay)	439.295.427	654.125.564
+ Ngân hàng Phương Đông Việt Nam (lãi tiền gửi có kỳ hạn)	13.424.658	-
+ Phải thu khác	495.953.070	42.415.253
Cộng	52.062.324.511	745.645.869

6. Nợ xấu

	31/12/2018		01/01/2018	
	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	-	59.561.465	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng và phát triển Nông thôn	892.746.157	-	892.746.157	-
Cộng	952.307.622	-	952.307.622	-

7. Hàng tồn kho

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang (*)	465.814.508.315	-	184.898.866.602	-
+ Dự án Kosy Sông Công	41.836.101.488	-	30.635.784.511	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	257.069.938.065	-	131.875.138.482	-
+ Dự án Kosy Cầu Gồ	13.833.852.895	-	13.156.595.194	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng	45.287.556.980	-	5.576.938.073	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	94.849.683.303	-	3.434.344.435	-
+ Các dự án khác	12.937.375.584	-	220.065.907	-
Hàng hóa	9.087.045.671	-	6.960.963.061	-
Cộng	474.901.553.986	-	191.859.829.663	-

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm : 0 VND

(*): Trong đó 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 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)

8. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2018			01/01/2018		
	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	134.440.000.000	-	134.440.000.000	134.000.000.000	-	134.000.000.000
+ Công ty cổ phần Hồng Việt	133.500.000.000	-	133.500.000.000	133.500.000.000	-	133.500.000.000
+ Công ty CP đầu tư công nghệ BTL VN	940.000.000	-	940.000.000	500.000.000	-	500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	77.530.000.000	-	77.530.000.000	4.030.000.000	-	4.030.000.000
+ Công ty cổ phần KPT Việt nam	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	211.970.000.000	-	211.970.000.000	138.030.000.000	-	138.030.000.000

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.

Các khoản đầu tư trên không suy giảm giá trị nên không phải trích lập dự phòng

8.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	31/12/2018			01/01/2018		
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị
Công ty cổ phần Hồng Việt	Xây dựng	13.350.000	33,4%	133.500.000.000	13.350.000	33,40%	133.500.000.000
Công ty CP đầu tư công nghệ BTL VN	Công nghệ	94.000	40%	940.000.000	50.000	40%	500.000.000
Cộng		13.444.000		134.440.000.000	13.400.000		134.000.000.000

8.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	31/12/2018			01/01/2018		
	Số lượng CP	Giá trị	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	-	-		
Cộng	7.753.000	77.530.000.000	403.000	4.030.000.000		

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)****9. Chi phí trả trước**

	31/12/2018	01/01/2018
<i>Chi phí trả trước ngắn hạn</i>		
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	12.423.397.377	5.309.400.000
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	152.785.453	-
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	123.622.360	74.922.204
- Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	6.409.109.932	-
Cộng	19.108.915.122	5.384.322.204
<i>Chi phí trả trước dài hạn</i>		
- Giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	8.812.498
- Phí sử dụng đường bộ, dịch vụ trả trước	4.730.629	9.224.099
- Chi phí sửa chữa văn phòng	362.559.659	-
- Biện quảng cáo	893.577.258	593.939.394
Cộng	1.260.867.546	611.975.991

10. Phải trả người bán ngắn hạn**10.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH TM dịch vụ Hào Mỹ	-	-	16.126.409.420	16.126.409.420
Công ty CP MBG công nghệ và truyền thông	-	-	13.196.663.010	13.196.663.010
Công ty cổ phần Hồng Việt	-	-	18.470.886.720	18.470.886.720
Công ty cổ phần Đầu tư sản xuất và thương mại HCD	3.080.283.499	3.080.283.499	11.070.283.499	11.070.283.499
Công ty CP sản xuất Dịch vụ và Thương mại Phát Linh	44.643.920.750	44.643.920.750	-	-
Công ty TNHH TM DVXD Vương Khang	-	-	16.519.599.685	16.519.599.685
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và Thương mại Việt Nam	36.682.607.403	36.682.607.403	-	-
Công ty Cổ phần PJACA Group	23.239.064.453	23.239.064.453	-	-
Công ty Cổ phần VCADO GLOBAL	29.548.522.718	29.548.522.718	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	70.273.805.146	70.273.805.146	32.431.562.847	32.431.562.847
Cộng	207.468.203.969	207.468.203.969	107.815.405.181	107.815.405.181

10.2 Phải trả người bán với các bên có liên quan

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

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	7.016.914.895	7.016.914.895	-	-
Công ty TNHH Thương mại Vận tải và Xây dựng Hoàng Hải	524.761.202	524.761.202	-	-
Công ty CP Đầu tư BĐS 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	1.616.200.623	1.616.200.623	40.095.032	40.095.032
Cộng	12.741.635.220	12.741.635.220	40.095.032	40.095.032

Thuyết minh báo cáo tài chính là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với báo cáo tài chính

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)****12. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

NGUỒN GIÁ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2018	-	203.640.000	8.377.269.455	-	-	8.580.909.455
Mua trong năm	-	-	9.604.854.545	36.000.000	-	9.640.854.545
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(105.334.000)	-	-	(105.334.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2018	-	203.640.000	17.876.790.000	36.000.000	-	18.116.430.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2018	-	191.120.555	1.739.589.205	-	-	1.930.709.760
Khấu hao trong năm	-	12.519.445	2.007.726.032	4.935.484	-	2.025.180.961
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(105.334.000)	-	-	(105.334.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2018	-	203.640.000	3.641.981.237	4.935.484	-	3.850.556.721
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2018	-	12.519.445	6.637.680.250	-	-	6.650.199.695
Tại ngày 31/12/2018	-	-	14.234.808.763	31.064.516	-	14.265.873.279

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

Nguyên giá TSCĐ tạm thời không sử dụng:

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố cho vay: 755.701.273 đồng
12.995.798.026 đồng (Chi tiết tại mục V.17.1 Thuyết minh BCTC)

Thuyết minh báo cáo tài chính là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với báo cáo tài chính

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 năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 9.976.891.075 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 và dự án khu đô thị mới Cầu Gỗ, huyện Yên Thế, dự án Sông Công - Thái Nguyên. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi sau khi đã trừ đi lãi nhận được từ khoản tiền vay rút về nhân rồi.

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2018
Thuế giá trị gia tăng	-	114.027.860	(114.027.860)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.551.403.730	12.961.546.652	(7.790.968.758)	11.721.981.624
Thuế thu nhập cá nhân	133.508.910	1.000.677.434	(863.083.128)	271.103.216
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	47.642.077.600	(29.828.227.300)	17.813.850.300
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	3.464.923.402	(1.584.055.402)	1.880.868.000
Cộng	6.684.912.640	65.187.252.948	(40.184.362.448)	31.687.803.140

15. Chi phí phải trả

	31/12/2018	01/01/2018
Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Chi phí trích trước XD dự án Sông Công	-	7.689.959.090
- Trích trước chi phí xây thô dự án Lào Cai	9.793.590.204	-
- Chi phí lãi vay	1.631.546.905	434.675.381
Cộng	11.425.137.109	8.124.634.471

16. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Bảo hiểm xã hội	383.400	383.400	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.157.461.713	8.157.461.713	2.559.157.620	2.559.157.620
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.069.521.491	17.069.521.491	12.405.362.808	12.405.362.808
+ Công ty TNHH MTV TM Tiến Minh (*)	17.052.854.824	17.052.854.824	12.379.182.808	12.379.182.808
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nalico	16.666.667	16.666.667	-	-
+ Các khoản phải trả khác	-	-	26.180.000	26.180.000
Cộng	25.227.366.604	25.227.366.604	14.964.520.428	14.964.520.428

(*): Đây là khoản Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B 09 - DN

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 2018

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

	01/01/2018				31/12/2018			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
<i>Vay ngắn hạn</i>								
+ Công ty TNHH Next One Việt Nam	77.081.518.447	77.081.518.447	167.208.675.106	183.252.701.840	61.037.491.713	61.037.491.713		
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thành Công	-	-	18.300.000.000	4.000.000.000	14.300.000.000	14.300.000.000		
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Nhuệ	9.977.485.047	9.977.485.047	-	9.977.485.047	-	-		
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT VN - CN SGD I Thăng Long	19.996.189.400	19.996.189.400	-	19.996.189.400	-	-		
+ Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng NALICO	-	-	23.490.366.680	23.490.366.680	-	-		
+ Nguyễn Anh Đức	-	-	23.709.490.296	15.324.490.296	-	-		
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - SỞ Giao dịch	5.000.000.000	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-	-		
+ Ngân hàng Đại chúng - CN Thăng Long	42.107.844.000	42.107.844.000	3.525.000.000	45.632.844.000	-	-		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>								
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	24.812.958.842	24.812.958.842	26.324.958.842	48.807.417.692	2.330.499.992	2.330.499.992		
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	655.999.992	655.999.992	2.167.999.992	655.999.992	2.167.999.992	2.167.999.992		
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - SỞ Giao Dịch	162.500.000	162.500.000	162.500.000	162.500.000	162.500.000	162.500.000		
Cộng	23.994.458.850	23.994.458.850	23.994.458.850	47.988.917.700	-	-		
	101.894.477.289	101.894.477.289	193.533.633.948	232.060.119.532	63.367.991.705	63.367.991.705		
<i>Vay dài hạn</i>								
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	2.080.864.620	2.080.864.620	5.800.000.000	2.660.864.604	5.220.000.016	5.220.000.016		
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	406.250.000	406.250.000	-	162.500.000	243.750.000	243.750.000		
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - SỞ Giao Dịch	55.987.070.650	55.987.070.650	-	55.987.070.650	-	-		
+ Trái phiếu	-	-	235.000.000.000	-	235.000.000.000	235.000.000.000		
+ Ông Nguyễn Việt Cường	-	-	80.000.000.000	80.000.000.000	-	-		
Cộng	58.474.185.270	58.474.185.270	320.800.000.000	138.810.435.254	240.463.750.016	240.463.750.016		

Thuyết minh báo cáo tài chính là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với báo cáo tài chính

H.09/2018/CT-SCT

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

B 09 - DN

**Báo cáo tài chính cho năm tài chính
kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018**

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

17.2. Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

Bên cho vay	Hợp đồng vay/khoản vay	Số dư cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Next One Việt Nam	01/HĐVV/KOSY-NEXTONE ngày 18/1/18	5.300.000.000	7/1/2019	13,5%	Tin chấp
	HĐVV số 04-06/HĐVV/KOSY-NEXTONE ngày 4/6/18	9.000.000.000	31/1/2019	13,5%	Tin chấp
	HĐHMTD số 03/2018/HDHM-PN/SHB.110214 ngày 18/01/2018				
	KUNN				
	06/03/2018/HDHM-PN/SHB.110214 ngày 18/09/2018	3.990.000.000	18/01/2019	9,5%	HĐTCTS số 03/2018/HĐTC-PN/SHB.110214 ngày 18/1/2018 (xe ô tô Lexus 30E-172.07)
	KUNN số 07/03/2018/HDHM-PN/SHB.110214 ngày 23/10/2018	3.565.000.000	23/02/2019	9,5%	
	KUNN số 08/03/2018/HDHM-PN/SHB.110214 ngày 07/11/2018	830.000.000	07/3/2019	9,5%	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long					

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

B 09 - DN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính
kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

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

Bên cho vay	Hợp đồng vay/khoản vay	Số dư cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng liên doanh Việt Nga - SGD - PGD Yết Kiêu	Hợp đồng TD hạn mức số 02/2018/HĐTDHM ngày 12/04/2018				
	10/02/2018/HĐTCCT	2.780.000.000	21/01/2019	8,3%	
	11/02/2018/HĐTCCT	8.078.549.329	21/01/2019	8,3%	
	13/02/2018/HĐTDCT	3.193.942.384	16/01/2019	8,3%	
	14/02/2018/HĐTDCT	4.200.000.000	11/03/2019	8,3%	
	15/02/2018/HĐTDCT	6.350.000.000	15/04/2019	8,3%	
	16/02/2018/HĐTDCT	6.500.000.000	24/04/2019	8,3%	
	17/02/2018/HĐTDCT	5.550.000.000	25/04/2019	8,3%	
	18/02/2018/HĐTDCT	1.700.000.000	26/04/2019	8,3%	
Cộng		61.037.491.713			Thế chấp Quyền sử dụng đất tại Dự án Lào Cai

17.3. Trái phiếu phát hành

17.3.1 Trái phiếu thường

	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành			
- Loại phát hành theo mệnh giá (*)	235.000.000.000	10,3%	3 năm
- Loại phát hành có chiết khấu	-	-	
- Loại phát hành có phụ trội	-	-	
Cộng	235.000.000.000		

(*): Trái phiếu phát hành theo mệnh giá phát sinh trong kỳ theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu số HĐ2018/HĐTP/KOSY-PVIAM giữa Công ty Cổ phần Kosy và Quỹ đầu tư cơ hội PVI ngày 28/12/2018 với số lượng trái phiếu đặt mua: 235 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 biên độ 3,5%/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 Báo lãnh số 0086/2018/TTCBL-OCB-DN ngày 28/12/2018 ký giữa Công ty cổ phần Kosy và Ngân hàng TMCP Phương Đông.

Thuyết minh báo cáo tài chính là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với báo cáo tài chính

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	400.000.000.000	7.621.172.564	407.621.172.564
Tăng vốn trong năm trước	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Lãi trong năm trước	-	26.518.838.246	26.518.838.246
Phân phối các quỹ	-	-	-
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	415.000.000.000	34.140.010.810	449.140.010.810
Phát hành cổ phiếu (*)	622.500.000.000	-	622.500.000.000
Lãi trong năm nay	-	45.063.917.886	45.063.917.886
Tăng khác	-	-	-
Phân phối các quỹ	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	1.037.500.000.000	79.203.928.696	1.116.703.928.696

(*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 01/2018/NQ-DHĐCD ngày 28/04/2018, Đại hội đồng cổ đông ("DHĐCD") của Công ty đã phê duyệt phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông chiến lược để tăng vốn lên 1.037.500.000.000 đồng cho các nhà đầu tư và theo Tờ trình Hội đồng quản trị số 01/2018/TTr-HĐQT ngày 16/04/2018 và Nghị quyết Hội đồng quản trị ("NQHĐQT") số 02/2018/NQ-HĐQT ngày 23/05/2018 thông qua chi tiết phương án phát hành và danh sách nhà đầu tư mua cổ phiếu riêng lẻ dự kiến

Công ty nhận được Công văn số 4471/UBCK-QLCB ngày 20/07/2018 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCKNN") về Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty cổ phần Kosy chấp thuận việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ đã đề cập như trên cho các nhà đầu tư

Vào ngày 24/07/2018, Công ty đã phát hành 62.250.000 cổ phiếu cho các nhà đầu tư với mức giá 10.000 VND/cổ phiếu. Cũng vào ngày 24/07/2018 Công ty nhận được Công văn số 4555/UBCK-QLCB của UBCKNN về việc số lượng cổ phiếu Công ty cổ phần Kosy bán riêng lẻ thành công là 62.250.000 cổ phiếu (tương đương với 100% tổng số cổ phiếu đăng ký chào bán. Theo đó, vốn cổ phần đăng ký của Công ty đã được tăng từ 415.000.000.000 VND lên 1.037.500.000.000 đồng. Vào ngày 08/08/2018, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 15 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội phản ánh việc tăng vốn điều lệ này

Công ty đã sử dụng số tiền từ đợt phát hành này để sử dụng vào các dự án công ty đang triển khai, góp vốn đầu tư, bổ sung vốn lưu động, chi tiết sử dụng vốn theo NQHĐQT số 04/2018/NQ-HĐQT ngày 25/07/2018 thông qua việc thay đổi mục đích sử dụng vốn từ phát hành cổ phiếu riêng lẻ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÔNG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****18. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

	31/12/2018			01/01/2018		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	CP ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	CP ưu đãi
Vốn góp của cổ đông						
- Ông Nguyễn Trung Kiên	60.000.000.000	60.000.000.000	-	28.000.000.000	28.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Thế Hùng	63.000.000.000	63.000.000.000	-	63.000.000.000	63.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Việt Cường	573.371.000.000	573.371.000.000	-	253.371.000.000	253.371.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	45.000.000.000	45.000.000.000	-	17.500.000.000	17.500.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hằng	98.500.000.000	98.500.000.000	-	7.500.000.000	7.500.000.000	-
- Ông Nguyễn Mạnh Sáu	6.000.000.000	6.000.000.000	-	4.000.000.000	4.000.000.000	-
- Ông Lương Thế Vũ	50.200.000.000	50.200.000.000	-	-	-	-
- Công ty cổ phần đầu tư Mavico	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	-	-
- Các cổ đông khác	41.429.000.000	41.429.000.000	-	41.629.000.000	41.629.000.000	-
Cộng	1.037.500.000.000	1.037.500.000.000	-	415.000.000.000	415.000.000.000	-

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

	Năm 2018	Năm 2017
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	415.000.000.000	400.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	622.500.000.000	15.000.000.000
+ Vốn góp cuối năm	1.037.500.000.000	415.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu:

	31/12/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	103.750.000	41.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chứng	103.750.000	41.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	103.750.000	41.500.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	103.750.000	41.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	103.750.000	41.500.000
+ 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 2018	Năm 2017
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	900.017.949.547	407.688.516.205
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	-	-
Doanh thu bán hàng hóa	717.169.258.071	319.360.136.875
Doanh thu kinh doanh BĐS	182.848.691.476	88.328.379.330
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm giá hàng bán	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	900.017.949.547	407.688.516.205
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	-	-
Doanh thu bán hàng hóa	717.169.258.071	319.360.136.875
Doanh thu kinh doanh BĐS	182.848.691.476	88.328.379.330

20. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Năm 2018	Năm 2017
Giá vốn hàng hoá đã bán	696.698.662.630	311.033.147.281
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	117.462.190.243	54.995.252.354
Cộng	814.160.852.873	366.028.399.635

21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018	Năm 2017
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	220.512.108	1.696.664.468
Lãi chuyển nhượng CP tại Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	-	7.254.000.000
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	48.755.222
Cộng	220.512.108	8.999.419.690

22. Chi phí tài chính

	Năm 2018	Năm 2017
Lãi tiền vay	6.397.193.603	2.671.612.474
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	6.397.193.603	2.671.612.474

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 2018	Năm 2017
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	7.686.702.308	4.608.118.075
- Chi phí đồ dùng văn phòng	176.606.257	38.983.044
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.830.297.095	898.438.545
- Thuế, phí và lệ phí	265.310.524	145.332.290
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.448.171.530	42.028.370
- Chi phí bằng tiền khác	3.238.766.544	3.664.936.074
Cộng	15.645.854.258	9.397.836.398
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	233.903.715	2.364.128.979
- Các khoản chi phí bán hàng khác	3.524.359.324	1.335.681.613
Cộng	3.758.263.039	3.699.810.592

24. Thu nhập và chi phí khác

	Năm 2018	Năm 2017
Thu nhập khác	117.089.091	-
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	90.909.091	-
- Thu nhập khác	26.180.000	-
Chi phí khác	2.367.922.435	1.320.034.820
- Các khoản tiền phạt, truy thu thuế	1.747.014.973	1.318.609.496
- Các khoản khác	191.299.808	1.425.324
- Khấu hao ô tô vượt định mức	76.988.076	-
- Thuế GTGT không được khấu trừ	352.619.578	-
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(2.250.833.344)	(1.320.034.820)

25. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2018	Năm 2017
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	17.682.070.713	10.982.104.249
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.025.180.961	989.494.543
Chi phí dịch vụ mua ngoài	238.352.771.240	12.727.031.877
Chi phí khác bằng tiền	150.316.182.373	118.695.916.693
Cộng	408.376.205.287	143.394.547.362

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****26.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2018	Năm 2017
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	12.221.981.624	7.051.403.730
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNHH năm nay	739.565.028	-
Cộng	12.961.546.652	7.051.403.730

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm 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 kế toán năm.

Dưới đây là bảng chi tiết chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong năm của Công ty:

	Năm 2018	Năm 2017
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	58.025.464.538	33.570.241.976
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán	3.084.443.582	1.686.776.674
Các khoản điều chỉnh tăng	3.084.443.582	1.686.776.674
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	3.084.443.582	1.686.776.674
Chi tiết		
+ Các khoản phạt	1.747.014.973	1.313.492.486
+ Chi phí khấu hao bị loại	523.697.563	362.918.520
+ Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	37.844.675	10.365.668
+ Các chi phí không được trừ khi tính thuế	775.886.371	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	-	-
Doanh thu đã tính vào TN chịu thuế của (các) năm trước	-	-
Chi phí liên quan đến doanh thu chưa thực hiện tính vào thu nhập chịu thuế	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	61.109.908.120	35.257.018.650
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	61.109.908.120	35.257.018.650
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	12.221.981.624	7.051.403.730
Thuế TNDN phải trả đầu năm	6.551.403.730	4.078.711.915
Điều chỉnh thuế TNDN theo Biên bản thanh tra thuế	739.565.028	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(7.790.968.758)	(4.578.711.915)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	11.721.981.624	6.551.403.730

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)****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.

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

	Năm 2018	Năm 2017
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	45.063.917.886	26.518.838.246
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	45.063.917.886	26.518.838.246
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	68.958.219	41.103.446
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	653	645

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

	Năm 2018	Năm 2017
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	41.500.000	40.000.000
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong năm	27.458.219	1.103.446
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	68.958.219	41.103.446

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	182.848.691.476	717.169.258.071	-	900.017.949.547
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	182.848.691.476	717.169.258.071	-	900.017.949.547
Chi phí kinh doanh	124.399.083.197	709.165.886.974	-	833.564.970.170
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	117.462.190.243	696.698.662.630	-	814.160.852.873
- Chi phí bán hàng	3.758.263.039	-	-	3.758.263.039
- Chi phí QLDN	3.178.629.915	12.467.224.344	-	15.645.854.258
Kết quả HĐKD	58.449.608.279	8.003.371.097	-	66.452.979.377
- Thu nhập từ HĐTC	-	-	(6.176.681.495)	(6.176.681.495)
- Lợi nhuận khác	-	-	(2.250.833.344)	(2.250.833.344)
- LN/(lỗ) trước thuế	58.449.608.279	8.003.371.097	(8.427.514.839)	58.025.464.538

Chỉ tiêu	KD BĐS	Dịch vụ thương mại	Đầu tư tài chính	Tổng cộng
Tài sản				
Tiền và các khoản tương đương tiền	31.289.138.940	122.722.281.348	-	154.011.420.288
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	590.940.854.563	241.678.250.164	-	832.619.104.727
Hàng tồn kho	465.814.508.315	9.087.045.671	-	474.901.553.986
Tài sản ngắn hạn khác	4.490.421.187	17.612.332.936	-	22.102.754.123
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-
Tài sản cố định	14.234.808.763	31.064.516	-	14.265.873.279
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	211.970.000.000	211.970.000.000
Tài sản dài hạn khác	256.159.314	1.004.708.232	-	1.260.867.546
Lợi thế thương mại	-	-	-	-
Tổng tài sản	1.107.025.891.083	392.135.682.866	211.970.000.000	1.711.131.573.949

Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	49.662.640.628	304.301.254.609	-	353.963.895.237
Nợ dài hạn	240.463.750.016	-	-	240.463.750.016
Tổng nợ phải trả	290.126.390.644	304.301.254.609	-	594.427.645.253

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.

Trong năm tài chính 2018, các bên liên quan được nhận biết là liên quan đến Công ty là 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.

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

	Năm 2018	Năm 2017
Tiền lương và phụ cấp	2.936.377.690	1.997.638.973
Cộng	2.936.377.690	1.997.638.973

Các bên được nhận biết là các bên có liên quan với Công ty trong năm tài chính 2018 là:

<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 và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô (*)	CT có TV thân cận trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn
- Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đồng Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT
- Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác (Kosy nắm giữ 18,85%), Kế toán trưởng Kosy nắm giữ 10% vốn của KPT
- Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Ủy viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Thế Hùng	UV HĐQT/P.TGD/TV thân cận trong GD của CT HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên HĐQT/TV thân cận trong GD của CTHĐQT/TV HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT

(*): Đến thời điểm 27/07/2018, Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ đô đã không còn là bên liên quan đối với Công ty.

Nghiệp vụ với các bên liên quan:

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT		
+ Tạm ứng		-	43.000.000.000
+ Hoàn ứng		-	54.135.276.561
+ Cho công ty vay		80.000.000.000	-
+ Thu hồi gốc cho công ty vay		80.000.000.000	-
+ Lãi tiền vay		97.276.712	-

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)**

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên HĐQT/TV thân cận trong GD của CTHĐQT/TV HĐQT		
+ Tạm ứng		-	1.300.000.000
+ Hoàn ứng		-	1.300.000.000
+ Thu tiền mua xe ô tô thanh lý của Công ty		100.000.000	-
Ông Nguyễn Thế Hùng	UV HĐQT/P.TGD/TV thân cận trong GD của CT HĐQT		
+ Tạm ứng		40.000.000	105.000.000
+ Hoàn ứng		40.000.000	105.000.000
+ Thu tiền bồi thường thiệt hại do tổn động công nợ		-	1.521.539.534
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		-	15.921.714.865
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		-	740.026.138
+ Trả lãi tiền vay cho Công ty		-	1.743.839.127
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Ủy viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc		
+ Tạm ứng		75.000.000	-
+ Hoàn ứng		75.000.000	-
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		-	13.656.075.691
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		-	612.903.875
+ Trả lãi tiền vay cho Công ty		-	1.852.813.183
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT		
+ Tạm ứng		4.390.000.000	3.990.000.000
+ Hoàn ứng		4.390.000.000	3.990.000.000

Giao dịch với các bên liên quan khác

Những giao dịch của Công ty với các bên liên quan khác trong năm bao gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đức (*)	CT có TV thân cận trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn		
+ Xuất bán hàng hóa		1.932.960.799	68.715.057.840
+ Thu tiền hàng		35.685.505.000	34.718.277.000
+ Thanh toán và tạm ứng tiền để thực hiện công trình		206.947.000.980	12.958.000.000
+ Giá trị công trình được nghiệm thu		21.311.450.920	46.754.200.346
Công ty Cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết		
+ Xuất bán hàng hóa		-	3.086.052.356
+ Nhập mua hàng hóa		-	18.470.886.720
+ Thu tiền hàng		3.105.896.725	-
+ Thanh toán tiền mua hàng		18.613.844.369	-

(*) Giao dịch với Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng thủ đức từ ngày 01/01/2018 đến ngày 27/07/2018

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)**

Giao dịch với các bên liên quan khác

Những giao dịch của Công ty với các bên liên quan khác trong năm bao gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác (Kosy nắm giữ 18,85%), Kế toán trưởng Kosy nắm giữ 10% vốn của KPT		
+ Thanh toán tiền hàng và ứng tiền thực hiện công trình		127.100.000.000	44.560.000.000
+ Xuất bán hàng hóa		982.524.519	-
+ Nhập mua hàng hóa		-	18.444.250.000
+ Thu tiền hàng		1.080.776.971	
+ Giá trị công trình được nghiệm thu		37.222.350.000	8.500.000.000
Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT		
+ Thanh toán chi phí tư vấn thiết kế		-	969.307.700

Số dư với các bên liên quan:

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

<u>Các bên có liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
I. Phải thu khách hàng			
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết	-	3.086.052.356
Cty CP Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đô	CT có TV thân cận trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn	-	33.996.780.840
II. 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 CP Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đô	CT có TV thân cận trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn		146.322.907.987
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác (Kosy nắm giữ 18,85%), Kế toán trưởng Kosy nắm giữ 10% vốn của KPT	103.771.165.000	17.615.750.000
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết	123.113.280	-
III. Phải trả người bán			
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên HĐQT/TV thân cận trong GD của CTHĐQT/TV HĐQT	-	100.000.000
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết	-	18.470.886.720

Chính sách giá cả đối với các giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan khác

Lãi suất cho vay, giá 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**Báo cáo tài chính cho năm tài chính****Địa chỉ: B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội****kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****VII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ**

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ 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 niên độ kế toán.

3. Thông tin so sánh

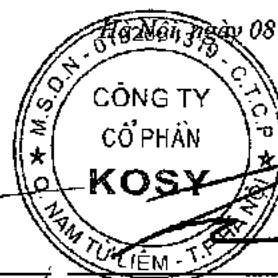
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.


ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập


PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng

**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**

Chủ tịch HĐQT