

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 42/CBTT/KOSY

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2020

**Công
Ty Cổ
Phần
Kosy**

Digitally signed by Công
Ty Cổ Phần Kosy
DN:
OID.0.9.2342.19200300.1
00.1.1=MST:0102681319,
CN=Công Ty Cổ Phần
Kosy, S=Hà Nội, C=VN
Reason: I am the author of
this document
Location: 12345678
Date: 2020-10-20 16:21:
15
Foxit Reader Version:
9.1.0

CÔNG BỐ THÔNG TIN

V/v Báo cáo tài chính Quý 3/2020

Kính gửi:

- Ủy ban chứng khoán nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

1. Công ty: **Công ty Cổ phần Kosy**
2. Địa chỉ trụ sở chính: B6-BT5, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
3. Điện thoại: 024 37833660 Fax: 024 37833661
4. Mã CK: **KOS**
5. Người thực hiện công bố thông tin: Bà Hoàng Thị Yến Chức vụ: Người được ủy quyền công bố thông tin.
6. Loại công bố: Định kỳ
7. Nội dung của thông tin công bố:
Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2020
8. Tài liệu đính kèm:

Báo cáo giao dịch (bản Scan)

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 20/10/2020 tại website: <http://kosy.vn>.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

Người được ủy quyền công bố thông tin



Hoàng Thị Yến

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Báo cáo tài chính
Quý III Năm 2020



MỤC LỤC

	Trang
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	1 – 2
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	3
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	4
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	5 – 25

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.949.348.382.755	1.670.274.456.204
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	29.713.138.930	5.459.515.201
1. Tiền	111		17.713.138.930	5.459.515.201
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		7.080.000.000	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.1	7.080.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.094.446.391.751	853.434.699.148
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	486.103.377.082	309.866.844.916
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	477.257.985.562	416.440.759.913
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	131.085.029.107	127.127.094.319
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		803.298.612.207	789.293.133.054
1. Hàng tồn kho	141	V.7	803.298.612.207	789.293.133.054
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14.810.239.868	22.087.108.801
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6.1	11.543.069.736	18.472.223.504
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.267.170.132	3.614.885.297
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		104.164.372.485	238.428.385.585
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		40.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		24.733.784.541	26.507.380.849
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	24.733.784.541	26.507.380.849
- Nguyên giá	222		37.138.838.182	34.573.755.454
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(12.405.053.641)	(8.066.374.605)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	79.020.000.000	211.030.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.9.1	-	133.500.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.9.2	77.530.000.000	77.530.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2.2	1.490.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		370.587.944	891.004.736
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6.2	370.587.944	891.004.736
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.053.512.755.241	1.908.702.841.789

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2020

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2020	01/01/2020
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		907.656.762.517	771.936.188.484
I. Nợ ngắn hạn	310		454.874.700.072	474.297.704.045
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	51.518.734.945	144.348.153.347
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	17.788.646.314	1.232.220.084
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	4.173.230.690	228.545.915.839
4. Phải trả người lao động	314		1.601.837.153	1.551.312.307
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	13.166.010.536	2.106.808.020
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	26.791.207.372	26.737.460.206
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15.1	339.835.033.062	69.775.834.242
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
II. Nợ dài hạn	330		452.782.062.445	297.638.484.439
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15.2	452.782.062.445	297.638.484.439
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.145.855.992.724	1.136.766.653.305
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	1.145.855.992.724	1.136.766.653.305
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		108.355.992.724	99.266.653.305
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		99.266.653.305	79.203.928.696
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.089.339.419	20.062.724.609
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.053.512.755.241	1.908.702.841.789

VŨ BÍCH HỢP

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

B 02 - DN

Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính

từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.17	246.033.048.975	250.730.663.649	678.735.133.242	819.925.159.512
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		246.033.048.975	250.730.663.649	678.735.133.242	819.925.159.512
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.18	228.131.586.301	232.962.189.416	635.129.848.563	764.592.927.843
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		17.901.462.674	17.768.474.233	43.605.284.679	55.332.231.669
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.19	125.067.499	2.612.671	13.639.392.633	182.931.145
7. Chi phí tài chính	22	V.20	6.116.549.863	1.358.855.855	16.933.934.914	5.716.189.041
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.116.549.863	1.358.855.855	16.933.934.914	5.716.189.041
8. Chi phí bán hàng	25	VI.21	2.337.685.947	424.261.660	6.098.389.426	877.983.992
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.21	6.633.166.492	8.441.433.022	18.931.329.197	25.214.400.093
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.939.127.871	7.546.536.367	15.281.023.775	23.706.589.688
11. Thu nhập khác	31	VI.22	-	-	-	16.666.667
12. Chi phí khác	32	VI.22	1.133.169.176	769.742.500	4.043.676.881	986.531.022
13. Lợi nhuận khác	40		(1.133.169.176)	(769.742.500)	(4.043.676.881)	(969.864.355)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.805.958.695	6.776.793.867	11.237.346.894	22.736.725.333
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.23	-	500.000.000	2.148.007.475	3.055.577.895
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.805.958.695	6.276.793.867	9.089.339.419	19.681.147.438
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		17,41	60,50	57,61	189,70
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		17,41	60,50	57,61	189,70

VŨ BÍCH HỢP
Người lập

PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

Báo cáo tài chính này phải được đọc cùng các thuyết minh kèm theo

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp

Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	11.237.346.893	22.736.725.333
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	4.338.679.036	2.790.444.648
- Các khoản dự phòng	03	-	(952.307.622)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(13.514.325.134)	(182.931.145)
- Chi phí lãi vay	06	16.933.934.914	5.716.189.041
3. Lợi nhuận từ HDKD trước thay đổi vốn lưu động	08	18.995.635.709	30.108.120.255
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(240.703.977.438)	(80.983.188.150)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(14.005.479.153)	(85.509.222.418)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(293.927.543.841)	(14.360.971.034)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	7.449.570.560	(6.182.035.134)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(10.545.420.580)	(5.438.521.229)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.091.180.761)	(11.721.981.624)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(536.828.395.503)	(174.087.799.334)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(2.565.082.728)	(16.462.730.454)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(20.570.000.000)	(12.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	12.000.000.000	12.500.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	146.850.000.000	940.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	164.325.134	(1.309.356.526)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	135.879.242.406	(16.332.086.980)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	636.009.643.017	213.842.614.279
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(210.806.866.191)	(163.013.954.486)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	425.202.776.826	50.828.659.793
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	24.253.623.729	(139.591.226.521)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.459.515.201	154.011.420.288
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	29.713.138.930	14.420.193.767

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2020

VŨ BÍCH HỢP
Người lập

PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng

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 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 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, sổ 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;

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 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;
- 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 vào ngày 31/12/2019 và Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019.

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 30/09/2020, tổng số cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty là 69 người, trong đó cán bộ quản lý là 19 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 kỳ 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 khác:

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 kỳ tài chính.

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 kỳ 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.

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 tắc 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.

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	04 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 năm
TSCĐ hữu hình khác	03 năm

Chi phí trả trước

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

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí trả trước về giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước và chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn 12 tháng, phí dịch vụ tư vấn và môi giới được phân bổ tương ứng với doanh thu. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí lưu ký chứng từ, chi phí xây dựng biển quảng cáo, chi phí sửa chữa văn phòng và các chi phí khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn từ 24 tháng đến 36 tháng.

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, 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.

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

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 phần chênh lệch với số đã trích. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc kỳ tài chính bao gồm chi phí xây thô các dự án 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 chủ sở hữu.

Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại ngày 30/09/2020 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, 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 khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn hàng hóa, giá vốn kinh doanh bất động sản. Giá vốn kinh doanh bất động sản và hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. 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 phát sinh trong kỳ và chi phí chuyển nhượng các khoản đầu tư. Các khoản chi phí tài chính được ghi nhận đầy đủ trong kỳ.

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), 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 kỳ 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 kỳ 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.

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

	30/09/2020	01/01/2020
Tiền mặt tại quỹ	(i) 3.346.732.578	5.173.936.938
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii) 14.366.406.352	285.578.263
Các khoản tương đương tiền	(iii) 12.000.000.000	-
Cộng	29.713.138.930	5.459.515.201

(i) Số dư tiền mặt tại quỹ vào ngày 30/09/2020 bao gồm:

	VND
Đồng Việt Nam (VND)	3.346.732.578
Cộng	3.346.732.578

(ii) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 30/09/2020 bao gồm:

	VND
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đào Duy Anh	227.379.890
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Mỹ Đình	4.943.115
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Sông Nhuệ	10.540.962
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Lê Ngọc Hân	3.181.895
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Sở Giao Dịch	5.478.007
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Sở giao dịch I	628.002
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	38.050.456
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	62.005.276
+ Ngân hàng liên doanh Nga Việt - Sở giao dịch	301.879.252
+ Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Tây Hồ	1.491.462
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Trung Hòa Nhân Chính	1.036.288
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội	9.206.754.117
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội (Trái phiếu)	43.406.766
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thủ đô	4.144.231.115
+ Ngân hàng TNHH MTV Wooribank Việt Nam - CN Hà Nam	2.255.385
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Đông Anh	967.366
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN - Chi nhánh Hoàng Mai	312.176.998
Cộng	14.366.406.352

(iii) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 30/09/2020 bao gồm:

	VND
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (*)	12.000.000.000
Cộng	12.000.000.000

(*) HĐTG có kỳ hạn 1 tháng số 00306000261930033 ngày 31/08/2020 có kỳ hạn 1 tháng và lãi suất 4,1%/ 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)****2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn****2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ngắn hạn)**

	30/09/2020	01/01/2020
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (*)	5.080.000.000	-
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (**)	2.000.000.000	-
Cộng	7.080.000.000	-

(*) Bao gồm 4 hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng với lãi suất từ 6,7% đến 7,3%/năm.

(**) HĐTG có kỳ hạn số 0030600025782005 ngày 31/08/2020 với số tiền 2.000.000.000 đồng, kỳ hạn 5 tháng và lãi suất 4,25%.

2.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (dài hạn)

	30/09/2020	01/01/2020
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long (*)	1.490.000.000	-
Cộng	1.490.000.000	-

(*) : HĐTG ngày 19/05/2020 với số tiền 590.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng và lãi suất 7,7%/ năm.

3. Phải thu khách hàng**3.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	30/09/2020	01/01/2020
Phải thu khách hàng bất động sản	134.958.924.395	92.101.774.258
Công ty TNHH tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	39.384.812.809	5.737.052.433
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Bắc Giang	33.597.370.134	32.160.202.223
Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Thăng Long	42.938.882.731	-
Các đối tượng khác	235.223.387.013	179.867.816.002
Cộng	486.103.377.082	309.866.844.916

3.2 Phải thu khách hàng với các bên có liên quan

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

4. Trả trước cho người bán**4.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	30/09/2020	01/01/2020
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	83.341.541.000	90.005.940.000
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đô	263.237.120.674	288.385.031.674
Trung tâm Phát triển quỹ đất TP Lào Cai	5.111.385.168	2.434.887.872
BQL thực hiện DAXD cấp bách HTCLL sông cầu kết hợp hoàn thiện HTĐT 2 bên bờ sông Cầu, tỉnh Thái Nguyên	64.441.077.672	-
Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Sông Công	12.302.921.804	1.114.848.112
Các đối tượng khác	48.823.939.244	34.500.052.255
Cộng	477.257.985.562	416.440.759.913

4.2 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.

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**

	30/09/2020	01/01/2020
Ký cược, ký quỹ	642.957.100	142.957.100
Tạm ứng	36.917.870.229	42.524.905.779
+ Ông Trần Văn Thịnh	14.032.105.779	33.832.105.779
+ Bà Vũ Thị Thương	6.337.000.000	-
+ Ông Lê Quốc Bình	4.851.916.450	-
+ Ông Nguyễn Văn Cương	4.070.000.000	628.000.000
+ Các đối tượng tạm ứng khác	7.626.848.000	8.064.800.000
Phải thu khác	93.524.201.778	84.459.231.440
+ Ông Nguyễn Đức Trang	84.382.651.273	84.382.651.273
+ Ông Trần Văn Thịnh	9.000.000.000	-
+ Phải thu khác	141.550.505	76.580.167
Cộng	131.085.029.107	127.127.094.319

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

6. Chi phí trả trước	30/09/2020	01/01/2020
6.1 Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	6.752.588.294	11.768.125.439
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	39.309.088	59.776.664
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	110.206.819	164.196.401
- Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	4.640.965.534	6.480.125.000
Cộng	11.543.069.736	18.472.223.504

6.2 Chi phí trả trước dài hạn		
- Chi phí lưu ký	58.750.000	94.000.000
- Chi phí sửa chữa văn phòng	94.889.739	289.402.764
- Chi phí xây dựng biển quảng cáo	216.948.205	506.932.084
- Chi phí khác	-	669.888
Cộng	370.587.944	891.004.736

7. Hàng tồn kho

	30/09/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	783.634.569.990	-	757.679.660.207	-
+ Dự án Kosy Sông Công	111.248.987.008	-	101.520.064.787	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	328.659.321.573	-	329.553.022.500	-
+ Dự án Kosy Cầu Gồ	6.637.067.177	-	14.427.184.161	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng	48.500.238.685	-	36.630.678.580	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	256.741.131.657	-	256.789.709.392	-
+ Các dự án khác	31.847.823.890	-	18.759.000.787	-
- Hàng hóa	19.664.042.217	-	31.613.472.847	-
Cộng	803.298.612.207	-	789.293.133.054	-

8. Phải trả người bán ngắn hạn**8.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/09/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP Tập đoàn Thành Nam	20.907.352.058	20.907.352.058	30.603.828.054	30.603.828.054
Công ty TNHH Minh Tuấn	2.944.144.880	2.944.144.880	2.944.144.880	2.944.144.880
Công ty cổ phần Điện Hợp Nhất	5.580.185.242	5.580.185.242	4.466.010.342	4.466.010.342
Công ty TNHH MTV Vận tải Minh Hùng	1.767.852.320	1.767.852.320	659.099.600	659.099.600
Công ty cổ phần Tập đoàn MBG	7.025.844.710	7.025.844.710	32.875.630.250	32.875.630.250
Trung tâm Tư vấn Giám sát & Quản lý dự án Xây dựng Tỉnh Lào Cai	1.549.163.453	1.549.163.453	976.457.253	976.457.253
Các đối tượng khác	11.744.192.282	11.744.192.282	71.822.982.968	71.822.982.968
Cộng	51.518.734.945	51.518.734.945	144.348.153.347	144.348.153.347

8.2 Phải trả người bán với các bên có liên quan

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

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 kỳ tài chính
từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

9. Các khoản đầu tư tài chính

	30/09/2020			01/01/2020		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	133.500.000.000	-	133.500.000.000
+ Công ty cổ phần Hồng Việt	-	-	-	133.500.000.000	-	133.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	77.530.000.000	-	77.530.000.000	77.530.000.000	-	77.530.000.000
+ Công ty cổ phần KPT Việt nam	73.500.000.000	-	73.500.000.000	73.500.000.000	-	73.500.000.000
+ Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	4.030.000.000	-	4.030.000.000	4.030.000.000	-	4.030.000.000
Cộng	77.530.000.000	-	77.530.000.000	211.030.000.000	-	211.030.000.000

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

9.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	30/09/2020			01/01/2020		
		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	33,40%	133.500.000.000
Cộng				-			133.500.000.000

(*): Trong năm 2020, đơn vị đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại công ty cổ phần Hồng Việt theo Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Kosy ngày 24/03/2020

9.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	30/09/2020		01/01/2020	
	Số lượng CP	Giá trị	Số lượng CP	Giá trị
Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	403.000	4.030.000.000	403.000	4.030.000.000
Công ty cổ phần KPT Việt nam	7.350.000	73.500.000.000	7.350.000	73.500.000.000
Cộng	7.753.000	77.530.000.000	7.753.000	77.530.000.000

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

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 kỳ tài chính
từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

10. Tổng giám tài sản cố định hữu hình

	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
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2020	-	203.640.000	34.206.670.000	163.445.454	-	34.573.755.454
Mua trong kỳ	-	-	2.565.082.728	-	-	2.565.082.728
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2020	-	203.640.000	36.771.752.728	163.445.454	-	37.138.838.182
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2020	-	203.640.000	7.818.425.206	44.309.399	-	8.066.374.605
Khấu hao trong kỳ	-	-	4.297.817.668	40.861.368	-	4.338.679.036
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2020	-	203.640.000	12.116.242.874	85.170.767	-	12.405.053.641
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2020	-	-	26.388.244.794	119.136.055	-	26.507.380.849
Tại ngày 30/09/2020	-	-	24.655.509.854	78.274.687	-	24.733.784.541

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

650.367.273 đồng

Nguyên giá TSCĐ tạm thời không sử dụng:

-

đồng

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

23.866.312.418

đồng (Chi tiết tại mục V.15.1 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)****11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	30/09/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty CP giải pháp SSTECH Việt Nam	8.075.597.877	8.075.597.877	-	-
Công ty cổ phần Quốc tế Đông Á	7.080.634.164	7.080.634.164	-	-
Các đối tượng khác	2.632.414.273	2.632.414.273	1.232.220.084	1.232.220.084
Cộng	17.788.646.314	17.788.646.314	1.232.220.084	1.232.220.084

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**12.2 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/09/2020
Thuế giá trị gia tăng	-	2.301.173.626	(2.301.173.626)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.816.541.146	2.148.007.475	(4.091.180.761)	3.873.367.860
Thuế thu nhập cá nhân	580.489.976	691.904.631	(1.171.726.494)	100.668.113
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	221.949.690.000	(11.295.739.780)	(210.653.950.220)	-
Thuế BVMT và các loại thuế khác	-	7.000.000	(7.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	199.194.717	1.131.802.486	(1.131.802.486)	199.194.717
Cộng	228.545.915.839	(5.015.851.562)	(219.356.833.587)	4.173.230.690

13. Chi phí phải trả

	30/09/2020	01/01/2020
Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Trích trước chi phí XD dự án	5.768.350.736	1.097.662.554
- Chi phí lãi vay	7.397.659.800	1.009.145.466
Cộng	13.166.010.536	2.106.808.020

14. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Bảo hiểm xã hội	56.067.362	56.067.362	157.764.430	157.764.430
- Bảo hiểm y tế	76.378.605	76.378.605	61.717.320	61.717.320
- Bảo hiểm thất nghiệp	90.014.780	90.014.780	27.429.920	27.429.920
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.669.951.801	8.669.951.801	8.629.951.801	8.629.951.801
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.898.794.824	17.898.794.824	17.860.596.735	17.860.596.735
+ Công ty TNHH MTV TM Tiến Minh	17.837.454.824	17.837.454.824	17.837.454.824	17.837.454.824
+ Quỹ sinh hoạt cộng đồng	-	-	23.006.311	23.006.311
+ Phải trả khác	61.340.000	61.340.000	135.600	135.600
Cộng	26.791.207.372	26.791.207.372	26.737.460.206	26.737.460.206

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 kỳ tài chính

từ ngày 01/01/2020 đến 30/09/2020

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)****15. Vay và nợ thuê tài chính****15.1 Các khoản vay**

	01/01/2020		Trong kỳ		30/09/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>	55.293.514.250	55.293.514.250	393.535.550.917	197.027.067.097	251.801.998.070	251.801.998.070
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long	11.683.824.330	11.683.824.330	23.160.467.077	23.265.837.718	11.578.453.689	11.578.453.689
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở Giao dịch	41.007.000.000	41.007.000.000	130.730.000.000	124.782.000.000	46.955.000.000	46.955.000.000
+ Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	-	-	44.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh	-	-	31.625.000.000	15.800.000.000	15.825.000.000	15.825.000.000
+ Công ty cổ phần kết nối tài chính Việt Nam	-	-	18.903.829.618	10.041.095.892	8.862.733.726	8.862.733.726
+ Ông Lê Công Thọ	-	-	128.838.178.673	-	128.838.178.673	128.838.178.673
+ Các cá nhân khác	2.602.689.920	2.602.689.920	16.278.075.549	1.138.133.487	17.742.631.982	17.742.631.982
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	14.482.319.992	14.482.319.992	87.330.514.094	13.779.799.094	88.033.034.992	88.033.034.992
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	2.167.999.992	2.167.999.992	1.475.999.994	1.625.999.994	2.017.999.992	2.017.999.992
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	162.500.000	162.500.000	81.250.000	121.875.000	121.875.000	121.875.000
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Mai	-	-	69.997.679.100	4.997.679.100	65.000.000.000	65.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh	-	-	422.500.000	-	422.500.000	422.500.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	12.151.820.000	12.151.820.000	15.353.085.000	7.034.245.000	20.470.660.000	20.470.660.000
Cộng	69.775.834.242	69.775.834.242	480.866.065.011	210.806.866.191	339.835.033.062	339.835.033.062

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)

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

15.1 Các khoản vay

	01/01/2020		Trong kỳ		30/09/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay dài hạn</i>						
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	3.052.000.024	3.052.000.024	-	1.475.999.994	1.576.000.030	1.576.000.030
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	81.250.000	81.250.000	-	81.250.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	64.298.788.000	64.298.788.000	-	15.353.085.000	48.945.703.000	48.945.703.000
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Mai	-	-	239.997.679.100	69.997.679.100	170.000.000.000	170.000.000.000
+ NH TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh	-	-	1.690.000.000	422.500.000	1.267.500.000	1.267.500.000
+ Trái phiếu phát hành	223.000.000.000	223.000.000.000	-	-	223.000.000.000	223.000.000.000
+ Các cá nhân khác	7.206.446.415	7.206.446.415	786.413.000	-	7.992.859.415	7.992.859.415
Cộng	297.638.484.439	297.638.484.439	242.474.092.100	87.330.514.094	452.782.062.445	452.782.062.445

15.2 Trái phiếu phát hành

Trái phiếu thường

	30/09/2020			01/01/2020		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành						
- Loại phát hành theo mệnh giá (*)	223.000.000.000	10,3%	3 năm	223.000.000.000	10,3%	3 năm
Cộng	223.000.000.000			223.000.000.000		

(*): Trái phiếu phát hành theo mệnh giá phát sinh trong kỳ theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu số HĐ2018/HĐTP/KOSY-PV1AM giữa Công ty Cổ phần Kosy và Quỹ đầu tư cơ hội PVI ngày 28/12/2018 với số số lượng trái phiếu đặt mua: 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 cộng biên độ 3,5%/năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****16. 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	1.037.500.000.000	79.203.928.696	1.116.703.928.696
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	20.062.724.609	20.062.724.609
Tăng khác	-	-	-
Phân phối các quỹ	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	1.037.500.000.000	99.266.653.305	1.136.766.653.305
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-
Lãi trong kỳ	-	9.089.339.419	9.089.339.419
Tăng khác	-	-	-
Phân phối các quỹ	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1.037.500.000.000	108.355.992.724	1.145.855.992.724

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

	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu:

	30/09/2020	01/01/2020
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	103.750.000	103.750.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	103.750.000	103.750.000
+ Cổ phiếu phổ thông	103.750.000	103.750.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	103.750.000	103.750.000
+ Cổ phiếu phổ thông	103.750.000	103.750.000

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).

17. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III Năm nay	Quý III Năm trước
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	246.033.048.975	250.730.663.649
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	-	-
Doanh thu bán hàng hóa	206.023.084.338	181.339.517.213
Doanh thu kinh doanh BĐS	40.009.964.637	69.391.146.436
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	246.033.048.975	250.730.663.649
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	-	-
Doanh thu bán hàng hóa	206.023.084.338	181.339.517.213
Doanh thu kinh doanh BĐS	40.009.964.637	69.391.146.436

18. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Quý III Năm nay	Quý III Năm trước
Giá vốn hàng hoá đã bán	203.092.886.354	178.682.422.828
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	25.038.699.947	54.279.766.588
Cộng	228.131.586.301	232.962.189.416

19. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III Năm nay	Quý III Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	125.067.499	2.612.671
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	-	-
Cộng	125.067.499	2.612.671

20. Chi phí tài chính

	Quý III Năm nay	Quý III Năm trước
Lãi tiền vay	6.116.549.863	1.358.855.855
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	6.116.549.863	1.358.855.855

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)****21. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý III Năm nay	Quý III Năm trước
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	1.549.050.476	3.450.827.169
- Chi phí đồ dùng văn phòng	106.556.289	118.615.780
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.302.333.159	1.192.589.342
- Thuế, phí và lệ phí	535.534.289	66.665.867
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.573.058.905	1.449.099.209
- Chi phí bằng tiền khác	1.566.633.374	2.163.635.655
Cộng	6.633.166.492	8.441.433.022
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	-	-
- Chi phí vật liệu, đồ dùng	96.661.293	96.661.293
- Chi phí khấu hao TSCĐ	7.666.668	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.233.357.986	-
- Các khoản chi phí bán hàng khác	-	327.600.367
Cộng	2.337.685.947	424.261.660

22. Thu nhập và chi phí khác

	Quý III Năm nay	Quý III Năm trước
Thu nhập khác	-	-
- Thu nhập khác	-	-
Chi phí khác	1.133.169.176	769.742.500
- Các khoản tiền phạt, chậm nộp	1.133.169.176	270.742.500
- Các khoản khác	-	499.000.000
- Khấu hao ô tô vượt định mức	-	-
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(1.133.169.176)	(769.742.500)

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý III Năm nay	Quý III Năm trước
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ tài chính hiện hành	-	500.000.000
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNDN kỳ này	-	-
Cộng	-	500.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VIII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****I. 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 kỳ tài chính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020, các bên liên quan được nhận biết là liên quan đến Công ty là Công ty con, công ty liên kết, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết tại Công ty, các thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT.

Các bên được nhận biết là các bên có liên quan với Công ty từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020 là:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết (từ ngày 01/01/2020 đến ngày 01/04/2020)
- Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT
- 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, cùng Ban lãnh đạo với Kosy
- Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT/TV thân cận trong GD của Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Đức Trang	Ủy viên HĐQT từ ngày 01/01/2020 đến ngày 25/06/2020
- Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc
- Bà Hoàng Thị Yến	Thành viên Ban Kiểm soát

Số dư với các bên liên quan:

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

<u>Các bên có liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
I. Phải thu khách hàng			
Công ty cổ phần đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	-	1.720.641.872
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết (từ ngày 01/01/2020 đến ngày 01/04/2020)	22.772.677.825	-
II. Tạm ứng			
Bà Hoàng Thị Yến	Thành viên Ban Kiểm soát	1.678.000.000	790.000.000
Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	258.000.000	248.000.000

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

<u>Các bên có liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>30/09/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
III. Phải trả khác			
Ông Nguyễn Đức Trang	Ủy viên HĐQT từ ngày 01/01/2020 đến ngày 25/06/2020	-	84.382.651.273
IV. Trả trước cho người bán			
Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng Đồng Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	2.322.779.280	2.322.779.280
Công ty cổ phần đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	320.870.000	647.850.000
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác, cùng Ban lãnh đạo với Kosy	83.341.541.000	90.005.940.000
V. Phải trả người bán			
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết (từ ngày 01/01/2020 đến ngày 01/04/2020)	102.133.898	13.545.474.000

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.

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

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

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/09/2019.

VŨ BÍCH HỢP
Người lập

PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT