

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**Công Ty Cổ
Phần Kosy**

Số: 08/CBTT

Hà Nội, ngày 13 tháng 4 năm 2020

CÔNG BỐ THÔNG TIN

(V/v: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019)

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

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

Mã chứng khoán: KOS

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

Điện thoại: 024 37833660

Fax: 024 37833661

Email: yenht@kosy.vn

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

Loại công bố thông tin: Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 13/4/2020 tại địa chỉ: <http://kosy.vn>.

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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019 (bản scan).

Người được ủy quyền công bố thông tin


HOÀNG THỊ YẾN

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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



MỤC LỤC

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

1912
G TỶ
IHH
I TOÁN
IETNA
NHÂN
N BÀ
A NCI

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 31/12/2019 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

THÔNG TIN CHUNG

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

Cơ cấu tổ chức:

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Chi nhánh quản lý đô thị Kosy Sông Cống	Số nhà 205, tổ 7, phường Thống Nhất, thị xã Sông Cống, tỉnh Thái Nguyên
- Văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh	Số 130 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
- Văn phòng đại diện tại Tỉnh Lai Châu	Số 44 Đại lộ Lê Lợi, tổ 18 phường Tân Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu
- Công ty cổ phần Hồng Việt	Số 4, ngách 8/23 phố Lê Quang Đạo, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
- Công ty cổ phần đầu tư công nghệ BTI Việt Nam (*)	Số 2 ngõ 165 đường Giáp Bát, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, Hà Nội

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

Hoạt động chính trong năm của Công ty bao gồm:

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

Công ty có trụ sở chính tại B6-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	
- Ông Nguyễn Mạnh Sáu	Ủy viên Hội đồng quản trị	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 27/06/2019
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên Hội đồng quản trị	
- Ông Nguyễn Ngọc Sáu	Ủy viên Hội đồng quản trị	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 27/06/2019
- Ông Đỗ Quốc Việt	Ủy viên Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm từ ngày 27/06/2019
- Ông Nguyễn Đức Trang	Ủy viên Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm từ ngày 27/06/2019

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

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

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

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2020

Đại diện cho HĐQT và Ban Giám đốc



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

19/12/20
1 TỶ
HH
TOÁN
T NAM
HÀNH
BẮC
NỘI

Số: 16/2020/BCKT – CPAMB1

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2020

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

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

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Kosy tại ngày 31/12/2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**NGUYỄN THỊ HỒNG LIÊN****Giám đốc**

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

NGUYỄN THỊ TRÚC GIANG**Kiểm toán viên**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2019	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.670.274.456.204	1.483.634.833.124
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	5.459.515.201	154.011.420.288
1. Tiền	111		5.459.515.201	150.511.420.288
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	3.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		853.434.699.148	832.619.104.727
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.1	309.866.844.916	271.026.600.400
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.1	416.440.759.913	509.982.487.438
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	-	500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	127.127.094.319	52.062.324.511
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.5	-	(912.307.622)
IV. Hàng tồn kho	140		789.293.133.054	474.901.553.986
1. Hàng tồn kho	141	V.7	789.293.133.054	474.901.553.986
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		22.087.108.801	22.102.754.123
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	18.472.223.504	19.108.915.122
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.614.885.297	2.993.839.001
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		238.428.385.585	227.496.740.825
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		26.507.380.849	14.265.873.279
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	26.507.380.849	14.265.873.279
- Nguyên giá	222		34.573.755.454	18.116.430.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(8.066.374.605)	(3.850.556.721)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	211.030.000.000	211.970.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	253	V.9.1	133.500.000.000	134.440.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.9.2	77.530.000.000	77.530.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		891.004.736	1.260.867.546
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	891.004.736	1.260.867.546
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.908.702.841.789	1.711.131.573.949

N-01
 CỘT
 TÌ
 KIẾ
 GPA V
 CHI
 MIẾ
 PHỐ

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính

kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2019	01/01/2019
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		771.936.188.484	594.427.645.253
I. Nợ ngắn hạn	310		474.297.704.045	353.963.895.237
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.1	144.348.153.347	207.468.203.969
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.1	1.232.220.084	12.741.635.220
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	228.545.915.839	31.687.803.140
4. Phải trả người lao động	314		1.551.312.307	2.045.757.490
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	2.106.808.020	11.425.137.109
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	26.737.460.206	25.227.366.604
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	69.775.834.242	63.367.991.705
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
II. Nợ dài hạn	330		297.638.484.439	240.463.750.016
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	297.638.484.439	240.463.750.016
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.136.766.653.305	1.116.703.928.696
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	1.136.766.653.305	1.116.703.928.696
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		99.266.653.305	79.203.928.696
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		79.203.928.696	34.140.919.810
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		20.062.724.609	45.063.917.886
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.908.702.841.789	1.711.131.573.949

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2020



ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập



PHẠM THỊ HẰNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2019

Đơn vị tính: VND

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

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2020


ĐINH THỊ THU THỦY
Người lập

PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởngNGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2019

Đơn vị tính: VND

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

ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập

PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng



Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2020

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, 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 nổi 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, mới gười, 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 siêu chứa 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; Thu gom 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 Nhũ 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 bán động, chi tiết: Kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
- Đại lý du lịch, chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch, du lịch sinh thái (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện, chi tiết: Sản xuất, truyền tải điện;
- Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác, chi tiết: Xây dựng đường dây và trạm điện dưới 15KV, xây dựng công trình công trình cấp thoát nước; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;
- Xây dựng công trình đường bộ và đường sắt, chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;
- Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm; Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng 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 đường bộ, 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 31/12/2018 của Công ty đã được kiểm toán.

Cơ cấu tổ chức

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Chế độ kế toán áp dụng:

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

Báo cáo tài chính được lập theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và 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 phải 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 thuê 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 (*)	03 - 06 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 năm

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

Nợ phải trả

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

Các khoản vay

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

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

Chi phí đi vay

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

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

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

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

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

Chi phí phải trả

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

Doanh thu

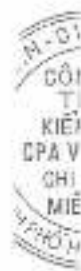
Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Đối với các bất động sản phân lô bán nền, nhà xây 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, 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.

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 có 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 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 môi giới bán hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm.

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

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

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

ThuếThuế 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.

19172
TY
TH
TOÁN
TAM
KINH
BẮC
NỘI-VN

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).

I. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

	VND
Đồng Việt Nam (VND)	5.173.936.938
Cộng	5.173.936.938

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****2. Phải thu khách hàng****2.1. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	31/12/2019	01/01/2019
Công ty cổ phần EGO Việt Nam	10.314.824.391	35.208.082.168
Công ty TNHH MTV Hoàng Liên Thanh	3.895.242.549	3.087.265.859
Công ty cổ phần MBC Hòa Bình	13.675.810.566	23.574.160.566
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	5.727.052.433	49.142.852.433
Công ty cổ phần Quốc tế Đông Á	45.165.734.971	-
Công ty cổ phần Đầu tư MTX Phát Linh	-	52.662.008.329
Công ty cổ phần Thép Sài Gòn	39.835.590.233	6.835.012.024
Công ty cổ phần Sản xuất Thép VINA	33.958.767.462	5.690.399.172
Công ty cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Bắc Giang	32.160.292.223	-
Các đối tượng khác	124.123.620.688	95.826.819.819
Cộng	309.866.844.916	271.026.600.400

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

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

3. Trả trước cho người bán**3.1. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2019	01/01/2019
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	90.005.940.000	103.771.165.000
Công ty cổ phần Đầu tư Và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đức	288.385.031.674	354.698.621.980
Trung tâm phát triển quỹ đất và cụm công nghiệp huyện Yên Thế	4.096.829.000	8.096.829.000
Trung tâm Phát triển quỹ đất TP Lào Cai	2.434.887.872	6.858.933.467
Các đối tượng khác	31.518.071.367	36.556.933.991
Cộng	416.440.759.913	509.982.487.438

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

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

4. Phải thu về cho vay**4.1. Phải thu về cho vay**

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

5. Nợ xấu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

6. Các khoản phải thu khác

	31/12/2019	01/01/2019
Ký quỹ, ký quỹ	142.957.100	142.957.100
Tạm ứng	42.524.905.779	50.970.694.256
+ Ông Nguyễn Đình Khoa	100.000.000	5.581.073.776
+ Ông Nguyễn Tiến Hoàn	248.000.000	33.326.500.000
+ Ông Lê Văn Xuân	-	12.063.120.480
+ Ông Trần Văn Thịnh	33.832.105.779	-
+ Bà Đinh Thị Thu Thủy	5.191.800.000	-
+ Ông Trần Trọng Thiệu	1.670.000.000	-
+ Ông Phạm Văn Sáng	1.452.000.000	-
Phải thu khác	84.459.231.440	948.673.155
+ Công ty cổ phần Next One (tôi vay)	-	439.295.427
+ Ngân hàng Phương Đông Việt Nam	-	13.424.638
+ Ông Nguyễn Đức Trang (*)	84.382.651.273	-
+ Phải thu khác	76.580.167	495.953.070
Cộng	127.127.094.319	52.062.324.511

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

7. Hàng tồn kho

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang (*)	757.579.660.207	-	465.814.508.515	-
+ Dự án Kosy Sông Công	101.520.064.787	-	41.836.701.488	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	329.553.022.509	-	257.069.938.065	-
+ Dự án Kosy Cầu Gỗ	14.427.184.161	-	13.833.852.895	-
+ Dự án Kosy Gia Sáng	16.630.678.589	-	15.287.556.980	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	256.789.709.392	-	94.849.683.303	-
- Các dự án khác	18.759.600.787	-	12.937.375.584	-
- Hàng hóa	31.613.472.847	-	9.087.045.671	-
Cộng	789.293.133.054	-	474.901.553.986	-

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

8. Chi phí trả trước

	31/12/2019	01/01/2019
Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	11.768.125.439	12.421.397.377
- Công cụ, dụng cụ xuất đồng	59.776.664	152.785.453
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	164.196.401	121.622.360
- Chi phí hao lãnh phát hành trái phiếu	6.480.125.000	6.409.109.932
Cộng	18.472.223.504	19.108.915.122
Chi phí trả trước dài hạn		
- Chi phí lưu ký chứng từ	94.000.000	-
- Chi phí sửa chữa văn phòng	289.402.764	362.559.659
- Chi phí xây dựng biển quảng cáo	506.932.084	893.577.258
- Chi phí khác	669.888	4.730.629
Cộng	891.004.736	1.260.867.546

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

9. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

9.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

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

(*): Ngày 09/04/2019, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ BTL Việt Nam cho bà Võ Thị Vương theo hợp đồng số 001/2019/HĐCN với tổng số lượng cổ phiếu là 94.000 cổ phiếu (tương đương 940.000.000 đồng)

9.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

10. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

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

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

854.007.273 đồng

Nguyên giá TSCĐ tạm thời không sử dụng:

-

đồng

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

25.406.270.229

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

11. Phải trả người bán ngắn hạn11.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Công ty cổ phần Hồng Việt	13.545.474.000	13.545.474.000	-	-
Công ty cổ phần tập đoàn Thành Nam	30.603.828.054	30.603.828.054	-	-
Công ty TNHH Minh Tuấn	2.944.144.880	2.944.144.880	-	-
Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh	11.140.128.619	11.140.128.619	13.980.874.703	13.980.874.703
Công ty cổ phần PJACA Group	23.042.890.433	23.042.890.433	23.239.064.453	23.239.064.453
Công ty cổ phần Điện Hợp Nhất	4.466.010.342	4.466.010.342	7.766.010.342	7.766.010.342
Công ty cổ phần Dịch vụ và Địa ốc Đất Xanh Miền Bắc	2.592.139.358	2.592.139.358	-	-
Công ty cổ phần Tập đoàn MBG	32.875.630.250	32.875.630.250	36.682.607.403	36.682.607.403
Công ty cổ phần VCADO GLOBAL	3.738.522.718	3.738.522.718	29.548.522.718	29.548.522.718
Phải trả cho các đối tượng khác	17.399.384.693	17.399.384.693	96.251.124.350	96.251.124.350
Cộng	144.348.153.347	144.348.153.347	207.468.203.969	207.468.203.969

11.2 Phải trả người bán với các bên có liên quan

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

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn12.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2019		01/01/2019	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Công ty TNHH LAM Điện Biên	500.000.000	500.000.000	-	-
Đinh Thị Phương	127.363.850	127.363.850	-	-
Công ty TNHH Thương mại Vận tải và Xây dựng Hoàng Hải	524.761.202	524.761.202	524.761.202	524.761.202
Công ty cổ phần quốc tế Đông Á	-	-	7.016.914.895	7.016.914.895
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Bắc Giang	-	-	3.083.758.500	3.083.758.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện HPL	-	-	500.000.000	500.000.000
Các đối tượng khác	80.095.032	80.095.032	1.616.200.623	1.616.200.623
Cộng	1.232.220.084	1.232.220.084	12.741.635.220	12.741.635.220

12.2 Người mua trả tiền trước với các bên liên quan

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

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

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

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2019
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.721.981.624	5.816.541.146	(11.721.981.624)	5.816.541.146
Thuế thu nhập cá nhân	271.103.216	1.301.784.541	(992.397.781)	580.489.976
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	17.813.850.300	252.897.523.000	(18.761.683.300)	221.949.690.000
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
Phi, lệ phí và các khoản phải nộp	1.880.868.000	4.746.091.717	(6.427.765.000)	199.194.717
Cộng	31.687.803.140	264.765.940.404	(67.907.827.705)	228.545.915.839

15. Chi phí phải trả

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

16. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
- Bảo hiểm xã hội	157.764.430	157.764.430	383.400	383.400
- Bảo hiểm y tế	61.717.320	61.717.320	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	27.429.920	27.429.920	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.629.951.801	8.629.951.801	8.157.461.713	8.157.461.713
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.860.596.735	17.860.596.735	17.069.521.491	17.069.521.491
+ Quỹ sinh hoạt cộng đồng	23.006.311	23.006.311	-	-
+ Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh (*)	17.837.454.824	17.837.454.824	17.052.854.824	17.052.854.824
+ Phải trả khác	135.600	135.600	16.666.667	16.666.667
Cộng	26.737.460.206	26.737.460.206	25.227.366.604	25.227.366.604

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

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

	01/01/2019		Trong kỳ		31/12/2019	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>61.037.491.713</i>	<i>61.037.491.713</i>	<i>199.969.447.899</i>	<i>205.713.425.272</i>	<i>55.293.514.250</i>	<i>55.293.514.250</i>
+ Công ty TNHH Next One Việt Nam	14.300.000.000	14.300.000.000	-	14.300.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long	8.385.000.000	8.385.000.000	27.779.757.889	24.480.933.559	11.683.824.330	11.683.824.330
+ Nguyễn Việt Cường	-	-	33.000.000.000	33.000.000.000	-	-
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở Giao dịch	38.352.491.713	38.352.491.713	136.587.000.000	133.932.491.713	41.007.000.000	41.007.000.000
+ Các cá nhân khác	-	-	2.602.689.920	-	2.602.689.920	2.602.689.920
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>2.330.499.992</i>	<i>2.330.499.992</i>	<i>15.449.654.992</i>	<i>3.288.834.992</i>	<i>14.482.319.992</i>	<i>14.482.319.992</i>
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	2.167.999.992	2.167.999.992	2.167.999.992	2.167.999.992	2.167.999.992	2.167.999.992
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	162.500.000	162.500.000	162.500.000	162.500.000	162.500.000	162.500.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	-	-	13.110.155.000	958.335.000	12.151.820.000	12.151.820.000
Cộng	63.367.991.705	63.367.991.705	215.410.102.801	209.002.260.264	69.775.834.242	69.775.834.242
<i>Vay dài hạn</i>						
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	5.220.000.016	5.220.000.016	-	2.167.999.992	3.052.000.024	3.052.000.024
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	243.750.000	243.750.000	-	162.500.000	81.250.000	81.250.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	-	-	78.047.833.000	13.749.045.000	64.298.788.000	64.298.788.000
+ Các cá nhân khác	-	-	7.206.446.115	-	7.206.446.115	7.206.446.115
+ Trái phiếu phát hành	235.000.000.000	235.000.000.000	-	12.000.000.000	223.000.000.000	223.000.000.000
Cộng	240.463.750.016	240.463.750.016	85.254.279.115	28.079.544.992	297.638.484.439	297.638.484.439

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

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

17.1. Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Số dư cuối kỳ	Khoản vay/ DH đến hạn trả	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh		5.220.000.016	2.167.999.992			
	Hợp đồng tín dụng số 7249.17.064.747163.TD	375.000.000	300.000.000	09/03/2021	10,5%	Xe ô tô Ford BKS 30E.72931
	Hợp đồng tín dụng số 33003.17.064.747163.TD	419.333.341	133.999.996	28/12/2023	9,5%	Xe ô tô Honda TUCSON 2,0 AT hình thành từ vốn vay theo HĐ số 368/HĐMB-HLB/2017 ngày 22/12/2017
	Hợp đồng cho vay số 25023.17.064.747163.TD ngày 31/10/2017	641.666.675	219.999.996	27/10/2022	9,1%	Xe Toyota camry 2.5Q hình thành từ hợp đồng mua bán xe ô tô số 31441017 ngày 19/10/2017
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	Hợp đồng tín dụng số 2815.18.064.747163.TD ngày 08/08/2018	3.784.000.000	1.512.000.000	08/08/2023	10,5%	3 xe Mercedes-Benz E300 CKD theo hợp đồng mua bán số E18ADU055-E18ADU056-E18ADU057 ngày 21/05/2018
		243.750.000	162.500.000			
	Đề nghị giải ngân kiểm kê ước nhận nợ số 114/2017/GNN/LNH/01 ngày 15/06/2017	243.750.000	162.500.000	15/06/2021	7,8%	HỆTC tài sản số 114/2017/HDBL/LNH/01 thế chấp xe ô tô Inova BKS 30E.74515

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

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

17.1 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn dài hạn (Tiếp theo)

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Số dư cuối kỳ	Khoản vay DH đến hạn trả	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thủ Đức	LD1911200008 ngày 09/05/2019	76.450.608.000	12.151.820.000			Quyền sử dụng đất thuộc Khu đô thị Kosy - Sông Công, Phường Thống Lợi, TP Sông Công, tỉnh Thái Nguyên
	GNN 01/LD1911200008 ngày 17/05/2019	20.600.000.000	2.500.000.000	17/05/2024	12%	
	GNN 02/LD1911200008 ngày 17/05/2019	10.000.000.000	1.250.000.000	17/05/2024	12%	
	Giấy NN LD1919700068 ngày 17/07/2019	9.992.775.000	3.833.340.000	25/07/2022	12%	Xe ô tô Mercedes S650 30F-825.43
	GNN 03/LD1911200008 ngày 31/07/2019	2.973.916.500	371.740.000	17/05/2024	12%	
	GNN 04/LD1911200008 ngày 12/08/2019	20.600.000.000	2.575.000.000	17/05/2024	12%	
	GNN LD1928900181 ngày 16/10/2019	12.973.916.500	1.621.740.000	17/05/2024	12%	
Phạm Thị Anh	143/2019/HĐVV/KOSY/PTA	852.246.797	-	05/12/2021	2%	Tin chấp
Phạm Thị Anh	142/2019/HĐVV/KOSY/PTA	1.044.637.657	-	05/12/2021	2%	Tin chấp
Trần Thị Mai	126/2019/HĐVV/KOSY/TTM	868.982.383	-	12/11/2021	2%	Tin chấp
Nguyễn Đình Thái	95/2019/HĐVV/KOSY/NDT	776.736.786	-	17/10/2021	2%	Tin chấp
Nguyễn Văn Thịnh	87/2019/HĐVV/KOSY/NVT	436.469.942	-	16/10/2021	2%	Tin chấp
Lê Quang Tuấn	93/2019/HĐVV/KOSY/LQT	1.362.473.000	-	22/10/2021	2%	Tin chấp
Nguyễn Đình Khát	123/2019/HĐVV/KOSY/NDK	700.000.000	-	25/11/2021	2%	Tin chấp
Nguyễn Mạnh Hùng	97/2019/HĐVV/KOSY/NMH	163.015.000	-	16/12/2021	2%	Tin chấp
Nguyễn Thị Thu Mai	127/2019/HĐVV/KOSY/NTM	835.100.000	-	13/11/2021	2%	Tin chấp
Nguyễn Thị Phương	186C/2019/HĐVV/KOSY/NTP	166.784.831	-	27/11/2021	2%	Tin chấp
Cộng vay dài hạn		89.120.804.431	14.482.319.992			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

17.2 Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Bên cho vay	Hợp đồng vay/vay	Số dư cuối kỳ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	Hợp đồng tín dụng 183/2019/HDHM-PN/SHB 110600 ngày 03/04/2019	11.683.824.330			Xe ô tô Lexus Biển kiểm soát 301-172.07; Bất động sản tại thửa đất 239, Phố Đu, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, TP. Hà Nội; 9 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ phường Thăng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên; Bất động sản tại lô số 24, đường N11, phường Bắc Cường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai
	KUNN số 05/183/2019/HDHM-PN/SHB 110600 ngày 10/12/2019	4.095.000.000	10/04/2020	10,4%	
	KUNN số 06/183/2019/HDHM-PN/SHB 110600 ngày 17/12/2019	2.194.000.000	17/04/2020	10,4%	
	KUNN số 07/183/2019/HDHM-PN/SHB 110600 ngày 17/12/2019	5.394.824.330	27/04/2020	10,4%	
Phạm Nguyễn Suối	HDVV số 138/2019/HDVV/KOSY/PNS	1.050.014.920	18/11/2020	2%	Tin chấp
Phạm Nguyễn Suối	HDVV số 138/2019/HDVV/KOSY/PNS	1.305.175.000	19/11/2020	2%	Tin chấp
Nguyễn Thị Suối	HDVV số 204/2018/HDVV-KOSY/GS/NIS/No5-16	123.750.000	15/11/2020	0%	Tin chấp
Trần Thị Quế	HDVV số 205/2018/HDVV-KOSY/GS/TTQ/No5-17	123.750.000	15/11/2020	0%	Tin chấp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

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

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

Bên cho vay	Hợp đồng vay/khoản vay	Số dư cuối kỳ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch - Phòng giao dịch Yên Kiêu	Hợp đồng tín dụng hạn mức 02/2018/HET/DHIM ngày 12/04/2018	41.007.000.000			Thế chấp Quyền sử dụng đất tại Dự án Lân Cui - Cam Đường, thành phố Lào Cai
	HETDCT số 16/01/2019/VRB-KOSY ngày 12/09/2019	4.100.000.000	13/01/2020	8,4%	
	HETDCT số 17/01/2019/VRB-KOSY ngày 08/10/2019	2.350.000.000	10/02/2020	8,35%	
	HETDCT số 18/01/2019/VRB-KOSY ngày 07/11/2019	8.570.000.000	09/03/2020	8,35%	
	HETDCT số 19/01/2019/VRB-KOSY ngày 15/11/2019	7.600.000.000	16/03/2020	8,35%	
	HETDCT số 20/01/2019/VRB-KOSY ngày 04/12/2019	3.300.000.000	05/04/2020	8,35%	
	HETDCT số 21/01/2019/VRB-KOSY ngày 11/12/2019	2.130.000.000	13/04/2020	8,35%	
	HETDCT số 22/01/2019/VRB-KOSY ngày 12/12/2019	3.957.000.000	13/04/2020	8,35%	
	HETDCT số 23/01/2019/VRB-KOSY ngày 12/12/2019	3.800.000.000	13/04/2020	8,35%	
	HETDCT số 24/01/2019/VRB-KOSY ngày 18/12/2019	4.200.000.000	20/04/2020	8,35%	
Tổng vay ngắn hạn		55.293.514.250			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

17.3 Trái phiếu phát hành

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

(*): Trái phiếu phát hành theo mệnh giá phát sinh trong kỳ theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu số HĐ2018/HHĐT/KOSY-PVIAM giữa Công ty Cổ phần Kosy và Quỹ đầu tư cơ hội PVI ngày 28/12/2018 với số số lượng trái phiếu đặt mua: 223 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000.000 đồng/trái phiếu, ngày đáo hạn 28/12/2021, lãi suất cố định 10,3% cho năm đầu tiên và được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất và được xác định theo nguyên tắc hàng tổng của lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,5%/năm. Tài sản thế chấp là BDS là các thửa đất đã được cấp sổ đỏ thuộc dự án Khu đô thị mới tiền khu đô thị số 17, Khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, TP Lào Cai theo Thỏa thuận cấp Bảo lãnh số 0086/2018/TTCBL-OCB-DN ngày 28/12/2018 ký giữa Công ty cổ phần Kosy và Ngân hàng TMCP Phương Đông.

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

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

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số dư đầu năm trước	415.000.000.000	34.140.010.810	449.140.010.810
Tăng vốn trong năm trước	622.500.000.000	-	622.500.000.000
Lãi trong năm trước	-	45.063.917.886	45.063.917.886
Phân phối các quỹ	-	-	-
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	1.037.500.000.000	79.203.928.696	1.116.703.928.696
Tăng vốn trong năm	-	-	-
Lãi trong năm	-	20.062.724.609	20.062.724.609
Tặng khác	-	-	-
Phân phối các quỹ	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm nay	1.037.500.000.000	99.266.653.305	1.136.766.653.305

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

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

Cổ phiếu:

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

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

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

19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

20. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Năm 2019	Năm 2018
Giá vốn hàng hoá đã bán	810.173.160.911	696.698.662.630
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	171.628.924.795	117.462.190.243
Cộng	981.802.085.706	814.160.852.873

21. Doanh thu hoạt động tài chính

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

22. Chi phí tài chính

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

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

	Năm 2019	Năm 2018
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	13.217.712.816	7.686.702.308
- Chi phí đồ dùng văn phòng	458.743.069	176.606.257
- Chi phí khấu hao TSCĐ	3.736.605.726	1.830.297.093
- Thuế, phí và lệ phí	288.605.367	265.310.524
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.332.971.855	2.448.171.530
- Chi phí bằng tiền khác	6.804.593.360	3.238.766.544
Cộng	30.839.232.073	15.645.854.258
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	89.664.560	233.903.715
- Chi phí vật liệu, đồ dùng	386.645.172	-
- Các khoản chi phí bán hàng khác	10.463.965.090	3.524.359.324
Cộng	10.942.274.822	3.758.263.039

24. Thu nhập và chi phí khác

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

25. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2019	Năm 2018
Chi phí nhân công	21.249.709.762	17.682.070.713
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.215.817.884	2.025.180.961
Chi phí dịch vụ mua ngoài	185.275.948.367	238.352.771.240
Chi phí khác bằng tiền	294.534.107.569	150.316.182.373
Cộng	505.275.583.582	408.376.205.287

26. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)****26. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp theo)**

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

	Năm 2019	Năm 2018
Lợi nhuận(lỗ) thuần trước thuế	25.879.265.755	58.025.464.538
<u>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận(lỗ) theo kế toán</u>	<u>3.203.439.973</u>	<u>3.084.443.582</u>
Các khoản điều chỉnh tăng	3.203.439.973	3.084.443.582
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	3.203.439.973	3.084.443.582
+ Chi phí xử phạt	646.293.322	1.747.014.973
+ Chi phí khấu hao bị loại	2.006.146.651	523.697.563
+ Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	551.000.000	813.731.046
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	29.082.705.728	61.109.908.120
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	29.082.705.728	61.109.908.120
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	5.816.541.146	12.221.981.624
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	11.721.981.624	6.551.403.730
Điều chỉnh thuế TNDN theo Biên bản thanh tra thuế	-	739.565.028
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(11.721.981.624)	(7.790.968.758)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	5.816.541.146	11.721.981.624

27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

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

	Năm 2019	Năm 2018
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.062.724.609	45.063.917.886
Lợi nhuận phân bổ cho số đồng sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	20.062.724.609	45.063.917.886
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	103.750.000	68.958.219
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	193,38	653,50

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

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

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 BDS	Dịch vụ thương mại	Đầu tư tài chính	Tổng cộng
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ				
- Doanh thu bán ra bên ngoài	237.671.887.786	825.155.797.089	-	1.062.827.684.875
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	237.671.887.786	825.155.797.089	-	1.062.827.684.875
Chi phí kinh doanh	198.558.836.362	825.024.756.239	-	1.023.583.592.601
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	171.628.924.795	819.173.160.911	-	991.802.085.706
- Chi phí bán hàng	10.942.274.822	-	-	10.942.274.822
- Chi phí QLDN	15.987.636.745	14.851.595.328	-	30.839.232.073
Kết quả HĐKD	39.113.051.424	131.040.850	-	39.244.092.274
- Thu nhập từ HĐYC	-	-	(12.139.272.686)	(12.139.272.686)
- Lợi nhuận khác	-	-	(1.225.553.833)	(1.225.553.833)
- LN(lỗ) trước thuế	39.113.051.424	131.040.850	(13.364.826.519)	25.879.265.755

Chỉ tiêu	KD BDS	Dịch vụ thương mại	Đầu tư tài chính	Tổng cộng
Tài sản				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.220.868.917	4.238.646.284	-	5.459.515.201
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	592.631.178.148	259.803.521.000	-	853.434.699.148
Hàng tồn kho	757.679.660.207	31.613.472.847	-	789.293.133.054
Tài sản ngắn hạn khác	4.939.168.333	17.147.910.468	-	22.087.108.801
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-
Tài sản cố định	2.355.850.579	24.151.530.270	-	26.507.380.849
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	211.030.000.000	211.030.000.000
Tài sản dài hạn khác	199.248.458	691.756.278	-	891.004.736
Lợi thế thương mại	-	-	-	-
Tổng tài sản	1.360.025.974.642	337.646.867.147	211.030.000.000	1.908.702.841.789
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	198.515.379.639	75.782.324.406	-	474.297.704.045
Nợ dài hạn	297.638.484.439	-	-	297.638.484.439
Tổng nợ phải trả	696.153.864.078	75.782.324.406	-	771.936.188.484

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

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

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

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

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

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

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

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

Nhiệm vụ với các bên liên quan:

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2019</u>	<u>Năm 2018</u>
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT		
+ Cho vay		33.600.000.000	89.600.000.000
+ Trả gốc vay		33.600.000.000	89.600.000.000
- Chi phí lãi vay		-	97.276.712
+ Trả lãi		340.900.000	-
+ Hoàn ứng		340.900.000	-
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên HĐQT/TV thân cận trong GP của CT HĐQT		
+ Thu tiền bán xe ô tô cho Công ty		-	150.000.000
Ông Nguyễn Thế Hùng	TV thân cận trong gia đình CT HĐQT		
+ Trả lãi		-	40.000.000
+ Hoàn ứng		-	40.000.000
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc		
+ Trả lãi		178.000.000	75.000.000
+ Hoàn ứng		178.000.000	75.000.000
Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc		
+ Trả lãi		248.000.000	-
+ Hoàn ứng		33.326.500.000	-
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó CT HĐQT/TV thân cận trong gia đình CT HĐQT		
+ Trả lãi		4.743.600.000	4.390.000.000
+ Hoàn ứng		4.743.000.000	4.390.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Sơn	Ủy viên HĐQT		
+ Trả lãi		500.000.000	-
+ Hoàn ứng		500.000.000	-
Ông Nguyễn Đức Trung	Ủy viên HĐQT		
+ Ứng tiền giải phóng mặt bằng ĐA Đống Anh		84.382.631.272	-
Bà Nguyễn Thị Mai	Phó Tổng Giám đốc		
+ Trả lãi		6.505.000.000	-
+ Hoàn ứng		6.505.000.000	-
Bà Hoàng Thị Yến	Thành viên Ban Kiểm soát		
+ Trả lãi		950.000.000	-
+ Hoàn ứng		160.000.000	-

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)**

Nghị quyết với các bên liên quan:

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Năm 2019</i>	<i>Năm 2018</i>
Công ty cổ phần đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong gia đình của CT HĐQT		
+ Xuất bán hàng hóa		421.281.026	11.590.649.218
+ Thu tiền hàng		4.725.436.190	24.475.580.096
+ Mua dịch vụ		145.454.545	-
+ Ứng trước tiền mua dịch vụ		647.850.080	-
Công ty Cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết		
+ Thu tiền hàng		-	3.105.896.725
+ Ứng tiền để thực hiện công trình		17.006.722.720	-
+ Chi phí thi công		27.886.645.454	-
+ Thanh toán tiền mua hàng		-	18.613.844.369
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác, cùng Ban lãnh đạo với Kosy		
+ Thanh toán tiền hàng và ứng tiền thực hiện công trình		-	127.109.009.009
+ Xuất bán hàng hóa		-	982.524.519
+ Nhập mua hàng hóa		-	-
+ Thu tiền hàng		-	1.980.776.971
+ Giá trị công trình được nghiệm thu		12.513.840.909	37.222.350.006

Số dư với các bên liên quan:

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

<i>Các bên có liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>31/12/2019</i>	<i>01/01/2019</i>
I. Phải thu khách hàng			
Công ty cổ phần đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CT HĐQT	1.720.641.872	5.982.668.843
II. Tạm ứng			
Hoàng Thị Yên	Thành viên Ban Kiểm soát	790.000.000	-
Nguyễn Liền Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	248.000.000	53.326.500.000
III. 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 CT HĐQT	2.322.779.280	2.322.779.280
Công ty cổ phần đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CT HĐQT	647.850.080	160.000.000
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác, cùng Ban lãnh đạo với Kosy	90.005.940.000	103.771.165.000
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết	-	123.113.280
IV. Phải trả người bán			
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết	13.545.474.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

VIII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)

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

Chính sách giữ 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 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2020



ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập



PHẠM THỊ THĂNG

Kế toán trưởng




NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT