

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 33 /CBTT/KOSY

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2021

CÔNG BỐ THÔNG TIN

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 năm 2020.
8. Tài liệu gửi kèm

Báo cáo tài chính năm 2020 (bản Scan)

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 25/03/2021 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 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

Hà Nội – Tháng 03 năm 2021



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
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 – 39



CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng 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 31/12/2020 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

CÔNG TY

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 16 ngày 25/02/2021. 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.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Mã cổ phiếu: KOS

Trụ sở chính của Công ty 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, BAN KIỂM SOÁT, BAN GIÁM ĐỐC

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 | |
| - Bà Nguyễn Thị Phương Thảo | Ủy viên Hội đồng quản trị | |
| - Ông Đỗ Quốc Việt | Ủy viên Hội đồng quản trị | |
| - Ông Nguyễn Đức Trang | Ủy viên Hội đồng quản trị | Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 25/06/2020 |
| - Ông Nguyễn Công Khánh | Ủy viên Hội đồng quản trị | Bổ nhiệm ngày 25/06/2020 |
| - Ông Tạ Ngọc Sơn | Ủy viên Hội đồng quản trị | Bổ nhiệm ngày 25/06/2020 |
| - Bà Trần Thị Kim Oanh | Ủy viên Hội đồng quản trị | Bổ nhiệm ngày 25/06/2020 |

Ban Tổng Giám đốc

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

- | | | |
|-----------------------------|-------------------|-----------------------------|
| - Bà Nguyễn Thị Phương Thảo | Phó Tổng Giám đốc | |
| - Ông Đỗ Quốc Việt | Phó Tổng Giám đốc | |
| - Ông Nguyễn Đức Diệp | Phó Tổng Giám đốc | |
| - Ông Nguyễn Tiến Hoàn | Phó Tổng Giám đốc | |
| - Ông Nguyễn Đức Doanh | Phó Tổng Giám đốc | |
| - Ông Nguyễn Thiện Phú | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm từ ngày 29/10/2020 |
| - Bà Phùng Thị Hải Vân | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm từ ngày 29/10/2020 |

Ban kiểm soát

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

- | | | |
|------------------------|--------------------------|--|
| - Ông Nguyễn Quốc Hưng | Trưởng ban kiểm soát | |
| - Bà Hoàng Thị Yến | Thành viên ban kiểm soát | |
| - Ông Vũ Trọng Hà | Thành viên ban kiểm soát | Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 25/06/2020 |
| - Bà Trần Thị Thu Hà | Thành viên ban kiểm soát | Bổ nhiệm ngày 25/06/2020 |

10/12
CÔNG TY
HÀ NỘI
KIỂM TOÁN
THÀNH
PHỐ HÀ NỘI
N BẮC

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN

Công ty có kế hoạch tăng vốn điều lệ theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 01/2020/BBH-ĐHCD và Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHCD ngày 25/06/2020. Theo đó, vốn điều lệ tăng thêm 612.813.350.000 đồng (bao gồm nguồn trả cổ tức bằng cổ phiếu tương ứng 51.874.680.000 đồng và nguồn chào bán ra công chứng tương ứng 560.938.670.000 đồng). Đến ngày 11/3/2021, Công ty đã tăng vốn thành công và niêm yết bổ sung 61.281.335 cổ phần (tương đương 612.813.350.000 đồng) trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính và đảm bảo báo cáo tài chính đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2020 cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty cần phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Tổng 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 Tổng 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 Tổng 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 31/12/2020, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2021

Đại diện Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc

KOSY
GROUP

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

Số: 07/2021/BCKT – CPAMB1

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP*Về Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Kosy
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020.***Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG 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 23/03/2021 từ trang 05 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020, 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 Tổng Giám đốc

Ban Tổng 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 Tổng 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 đo 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 Tổng 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 31/12/2020, 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

Tg

NGUYỄN THỊ TRÚC GIANG

Kiểm toán viên

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.885.650.558.228	1.670.274.456.204
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	19.766.195.510	5.459.515.201
1. Tiền	111		18.536.195.510	5.459.515.201
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.230.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	5.084.456.329	-
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	V.2.1	5.084.456.329	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		797.837.422.040	853.434.699.148
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.1	328.739.225.348	309.866.844.916
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.1	337.423.799.792	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.5.1	131.674.396.900	127.127.094.319
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.039.849.679.624	789.293.133.054
1. Hàng tồn kho	141	V.9	1.039.849.679.624	789.293.133.054
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		23.112.804.725	22.087.108.801
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6.1	12.429.553.084	18.472.223.504
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.683.251.641	3.614.885.297
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		312.821.777.166	238.428.385.585
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		40.000.000	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.2	40.000.000	-
II. Tài sản cố định	220		23.248.581.181	26.507.380.849
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	23.248.581.181	26.507.380.849
- Nguyên giá	222		36.569.986.909	34.573.755.454
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.321.405.728)	(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.7	289.270.000.000	211.030.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.7.1	-	133.500.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.7.2	287.780.000.000	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		263.195.985	891.004.736
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6.2	263.195.985	891.004.736
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.198.472.335.394	1.908.702.841.789

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2020

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2020	01/01/2020
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.039.794.150.358	771.936.188.484
I. Nợ ngắn hạn	310		736.988.116.842	474.297.704.045
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10.1	133.172.598.265	144.348.153.347
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.1	19.108.125.168	1.232.220.084
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	34.064.218.467	228.545.915.839
4. Phải trả người lao động	314		1.547.243.204	1.551.312.307
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	43.508.287.587	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.15	25.664.709.674	26.737.460.206
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16.2	479.922.934.477	69.775.834.242
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
II. Nợ dài hạn	330		302.806.033.516	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.16.1	302.806.033.516	297.638.484.439
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.158.678.185.036	1.136.766.653.305
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	1.158.678.185.036	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		121.178.185.036	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		21.911.531.731	20.062.724.609
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.198.472.335.394	1.908.702.841.789

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2021


ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập


PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng

**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**

Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2020	Năm 2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.18	1.308.626.066.969	1.062.827.684.875
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.18	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.18	1.308.626.066.969	1.062.827.684.875
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.19	1.230.359.542.489	981.802.085.706
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		78.266.524.480	81.025.599.169
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.20	43.448.129.350	385.511.839
7. Chi phí tài chính	22	VI.21	28.346.627.661	12.524.784.525
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		28.346.627.661	12.524.784.525
8. Chi phí bán hàng	25	VI.22	14.905.808.589	10.942.274.822
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.22	25.058.634.652	30.839.232.073
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		53.403.582.928	27.104.819.588
11. Thu nhập khác	31	VI.23	2.466.866.357	20.453.126
12. Chi phí khác	32	VI.23	22.134.507.417	1.246.006.959
13. Lợi nhuận khác	40	VI.23	(19.667.641.060)	(1.225.553.833)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		33.735.941.868	25.879.265.755
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.25	11.824.410.137	5.816.541.146
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		21.911.531.731	20.062.724.609
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.26	211,20	193,38
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.26	132,77	193,38

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2021



ĐINH THỊ THU THỦY
Người lập



PHẠM THỊ THĂNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm 2020	Năm 2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	33.735.941.868	25.879.265.755
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	5.823.882.396	4.215.817.884
- Các khoản dự phòng	03	-	(952.307.622)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(41.017.889.443)	(385.511.839)
- Chi phí lãi vay	06	28.346.627.661	12.524.784.525
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	26.888.562.482	41.282.048.703
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	57.220.450.122	(20.997.757.753)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(250.556.546.570)	(314.391.579.068)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(158.038.656.605)	119.778.134.067
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	6.670.479.171	1.006.554.428
- Tiền lãi vay đã trả	14	(22.417.373.228)	(12.471.511.843)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.171.695.402)	(11.721.981.624)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(5.454.546)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(347.410.234.576)	(197.516.093.090)
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)	(16.457.325.454)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(20.574.456.329)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	13.995.543.671	500.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(247.000.000.000)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	170.250.000.000	940.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	32.296.260.960	398.936.497
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(53.597.734.426)	(14.618.388.957)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	827.012.405.437	285.223.727.224
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(411.697.756.125)	(221.641.150.264)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	415.314.649.312	63.582.576.960
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	14.306.680.310	(148.551.905.087)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.459.515.201	154.011.420.288
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	19.766.195.510	5.459.515.201

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2021



ĐINH THỊ THU THỦY
Người lập



PHẠM THỊ HẰNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Kosy (tiền thân là Công ty cổ phần TĐ Kosy) được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102681319, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về tên công ty, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, địa chỉ,... của Công ty cũng đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chuẩn y tại các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 16 ngày 25/02/2021. 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.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 16 ngày 25/02/2021 là 1.650.313.350.000 đồng.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Mã cổ phiếu: KOS

Trụ sở chính của Công ty tại B6-BT5, Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- *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;*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (Tiếp theo)****1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)**

- 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;
- 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.

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, đấu giá bất động sản;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2020, Công ty có 03 đơn vị phụ thuộc, cụ thể:

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Chi nhánh quản lý đô thị Kosy Sông Công	Số nhà 205, tổ 7, phường Thống Lợi, thị xã Sông Công, 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.

1.4 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 31/12/2019 của Công ty đã được kiểm toán.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2020 là 73 người trong đó cán bộ quản lý là 26 người (Ngày 31/12/2019, tổng số cán bộ nhân viên là 74 người).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

Kỳ kế toán: Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỤC 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 Tổng 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 Tổng 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 ÁP DỤNG**Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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. (Nếu Báo cáo tài chính theo luật định được dịch và chuyển cho phía nước ngoài cho mục đích báo cáo).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****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 Tổng 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 Tổng 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 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.

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

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

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

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

Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng, các khoản phải thu từ cho vay và phải thu khác sau khi trừ đi (-) các khoản dự phòng được ước tính cho các khoản phải thu khó đòi dựa trên cơ sở xem xét của Ban Tổng 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.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được phân 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.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định

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	06 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 năm

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

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, quản lý dòng tiền 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 ghi nhận từng kỳ. 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 15 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 phần chênh lệch với số đã trích. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc năm tài chính bao gồm chi phí xây dựng dự án Lào Cai, chi phí hạ tầng dự án Cầu Gồ và chi phí lãi vay phải trả.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****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 31/12/2020 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, 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. Công ty xác định được chi phí liên quan đến giao dịch chuyển nhượng bất động sản.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê căn hộ dự án và cho thuê xe ô tô được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu khác

Doanh thu khác bao gồm lãi tiền gửi lãi bán hàng trả chậm, lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư và thu nhập từ thanh lý tài sản cố định. Lãi tiền gửi 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. Lãi bán hàng trả chậm được ghi nhận theo thực tế phát sinh. Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần và thanh lý tài sản cố định được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy và có khả năng thu được lợi ích kinh tế trong tương lai.

Giá vốn hàng bán

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếuLãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty trước khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

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, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản, dịch vụ thương mại, đầu tư tài chính và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

19/12
CÔNG TY
HÀ
TOÁN
TÀI CHÍNH
HÀ NỘI
BẮC
VỚI V

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

		31/12/2020	01/01/2020
Tiền mặt tại quỹ	(i)	1.511.292.613	5.173.936.938
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii)	17.024.902.897	285.578.263
Các khoản tương đương tiền	(iii)	1.230.000.000	-
Cộng		19.766.195.510	5.459.515.201

(i) Số dư tiền mặt tại quỹ vào ngày 31/12/2020 bao gồm:

	VND
Đồng Việt Nam (VND)	1.511.292.613
Cộng	1.511.292.613

(ii) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 31/12/2020 bao gồm:

	VND
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đào Duy Anh	37.796.536
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Mỹ Đình	72.891.145
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Sông Nhuệ	10.076.167
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Lê Ngọc Hân	887.102
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Sở Giao Dịch	5.483.603
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Sở giao dịch 1	628.315
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	9.044.015
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	5.775.235
+ Ngân hàng liên doanh Nga Việt - Sở giao dịch	158.996.815
+ Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Tây Hồ	1.360.166
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Trung Hòa Nhân Chính	1.037.392
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội	1.248.098.197
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội (Trái phiếu)	43.418.184
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thủ Đức	56.701.344
+ Ngân hàng TNHH MTV Wooribank Việt Nam - CN Hà Nam	11.157.825
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Đông Anh	79.890.768
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN - Chi nhánh Hoàng Mai	15.281.660.088
Cộng	17.024.902.897

(iii) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 31/12/2020 bao gồm:

	VND
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (*)	1.230.000.000
Cộng	1.230.000.000

(*): HĐTG số 123/2020/PVCB-KOSY ngày 23/12/2020 có kỳ hạn 1 tháng với số tiền 700.000.000 đồng, lãi suất 3,55%/năm; HĐTG số 124/2020/HĐTG/PVCB-KOSY ngày 23/12/2020 có kỳ hạn 1 tháng với số tiền 530.000.000, lãi suất 3,55%/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 tài chính ngắn hạn****2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ngắn hạn)**

	31/12/2020	01/01/2020
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long (*)	5.084.456.329	-
Cộng	5.084.456.329	-

(*): HDTG có kỳ hạn 6 tháng với số tiền 134.456.329 đồng, lãi suất 5,6%/năm và HDTG có kỳ hạn 12 tháng với tổng số tiền 4.950.000.000 đồng, lãi suất từ 6,7%/năm đến 7,3%/năm.

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

	31/12/2020	01/01/2020
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long (*)	1.490.000.000	-
Cộng	1.490.000.000	-

(*): HDTG có kỳ hạn 25 tháng với số tiền 900.000.000 đồng (ký quỹ cho khoản bảo lãnh thực hiện hợp đồng Khu nhà đô thị Kosy Hà Nam với Ban quản lý phát triển Khu đô thị mới tỉnh Hà Nam), lãi suất 7%/năm và HDTG có kỳ hạn 36 tháng với tổng số tiền 590.000.000 đồng, lãi suất 7,7%/năm.

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

	31/12/2020	01/01/2020
Công ty cổ phần EGO Việt Nam	8.280.824.391	10.314.824.391
Công ty cổ phần Zone Việt	39.557.136.936	13.675.810.566
Công ty cổ phần Quốc tế Đông Á	34.528.068.767	45.165.734.971
Công ty cổ phần Thép Sài Gòn	22.641.264.018	29.835.590.233
Công ty cổ phần Sản xuất Thép VINA	16.580.580.168	33.958.767.462
Công ty cổ phần Đầu tư Bất Động Sản Bắc Giang	-	32.160.202.223
Công ty cổ phần Văn Phong Toàn Cầu	37.280.435.814	-
Các đối tượng khác	169.870.915.254	144.755.915.070
Cộng	328.739.225.348	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**

	31/12/2020	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	201.788.845.783	288.385.031.674
Trung tâm phát triển quỹ đất và cụm công nghiệp huyện Yên Thế	-	4.096.829.000
Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố Lào Cai	5.134.022.009	2.434.887.872
BQL thực hiện DAXD cấp bách HTCLL Sông Cầu kết hợp hoàn thiện HTDT 2 bên bờ sông Cầu, tỉnh Thái Nguyên - GPMB	15.108.684.621	-
Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Thái Nguyên	10.122.957.000	-
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Cơ giới hạ tầng	5.646.063.900	-
Các đối tượng khác	16.281.685.479	31.518.071.367
Cộng	337.423.799.792	416.440.759.913

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)****4. Trả trước cho người bán (Tiếp theo)****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.

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

	31/12/2020	01/01/2020
Ký cược, ký quỹ	162.957.100	142.957.100
Tạm ứng	37.963.424.299	42.524.905.779
+ Ông Trần Văn Thịnh	16.888.411.519	33.832.105.779
+ Bà Vũ Thị Thương	6.363.818.000	-
+ Ông Lê Quốc Bình	4.851.916.450	-
+ Ông Nguyễn Văn Cường	4.111.500.000	-
+ Các đối tượng tạm ứng khác	5.747.778.330	8.692.800.000
Phải thu khác	93.476.015.501	84.459.231.440
+ Ông Nguyễn Đức Trang (*)	84.382.651.273	84.382.651.273
+ Phải thu khác	9.093.364.228	76.580.167
Phải trả thù lao HĐQT, BKS	72.000.000	-
Cộng	131.674.396.900	127.127.094.319

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

5.2. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2020	01/01/2020
Ký cược, ký quỹ	40.000.000	-
Cộng	40.000.000	-

5.3. Phải thu khác với các bên có liên quan

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

6. Chi phí trả trước**6.1. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2020	01/01/2020
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	7.502.143.721	11.768.125.439
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	19.654.545	59.776.664
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	70.661.818	164.196.401
- Kinh phí GPMB (di chuyển đường dây điện và đền bù)	1.726.558.755	-
- Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu, quản lý đồng tiền	3.110.534.245	6.480.125.000
Cộng	12.429.553.084	18.472.223.504

6.2. Chi phí trả trước dài hạn

- Chi phí lưu ký chứng từ	50.916.667	94.000.000
- Chi phí sửa chữa văn phòng	54.222.708	289.402.764
- Chi phí xây dựng biển quảng cáo	137.256.608	506.932.084
- Chi phí khác	20.800.002	669.888
Cộng	263.195.985	891.004.736

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)****7. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	133.500.000.000
+ Công ty cổ phần Hồng Việt	-	-	-	133.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	287.780.000.000	-	287.780.000.000	77.530.000.000
+ Công ty cổ phần KPT Việt Nam	36.750.000.000	-	36.750.000.000	73.500.000.000
+ Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	4.030.000.000	-	4.030.000.000	4.030.000.000
+ Công ty cổ phần Dầu tư Phát triển Năng lượng Tây Bắc	123.500.000.000	-	123.500.000.000	-
+ Công ty cổ phần Dầu tư Phát triển và Năng lượng Gianico	123.500.000.000	-	123.500.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.490.000.000	-	1.490.000.000	-
Cộng	289.270.000.000	-	289.270.000.000	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.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do các khoản đầu tư này chưa niêm yết và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

7.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	31/12/2020		01/01/2020			
		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
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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. HỒNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****7. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)****7.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tên đơn vị	31/12/2020		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 (*)	3.675.000	36.750.000.000	7.350.000	73.500.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Năng lượng Tây Bắc (**)	12.350.000	123.500.000.000	-	-
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển và Năng lượng Glavico (**)	12.350.000	123.500.000.000	-	-
Cộng	28.778.000	287.780.000.000	7.753.000	77.530.000.000

(*): Trong năm Công ty bán 3.765.000 cổ phiếu của Công ty cổ phần KPT Việt Nam theo Nghị quyết số 14/2020/QĐ-HDQT ngày 22/12/2020. Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/12/2020 là 9,42%

(**): Trong năm Công ty mua 12.350.000 cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Năng lượng Tây Bắc theo Nghị quyết số 16/2020/QĐ-HDQT ngày 28/12/2020 và 12.350.000 cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Năng lượng Glavico theo Nghị quyết số 15/2020/QĐ-HDQT ngày 25/12/2020. Tỷ lệ sở hữu tại ngày 31/12/2020 là 19%

8. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	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 năm	-	2.565.082.728	-	2.565.082.728
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(568.851.273)	-	(568.851.273)
Giảm khác	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2020	203.640.000	36.202.901.455	163.445.454	36.569.986.909
GIÁ TRỊ HAO MÔN LỬY KẾ				
Tại ngày 01/01/2020	203.640.000	7.818.425.206	44.309.399	8.066.374.605
Khấu hao trong năm	-	5.769.400.572	54.481.824	5.823.882.396
Tặng khác	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(568.851.273)	-	(568.851.273)
Giảm khác	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2020	203.640.000	13.018.974.505	98.791.223	13.321.405.728
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2020	-	26.388.244.794	119.136.055	26.507.380.849
Tại ngày 31/12/2020	-	23.183.926.950	64.654.231	23.248.581.181

Trong đó: Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng 203.640.000 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:
(Chi tiết tại mục V.16.1 Thuyết minh BCTC) 22.454.691.614 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)****9. Hàng tồn kho**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang (*)	1.000.236.665.631	-	757.679.660.207	-
+ Dự án Kosy Sông Công	127.434.537.475	-	101.520.064.787	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	389.928.839.138	-	329.553.022.500	-
+ Dự án Kosy Cầu Gỗ	4.514.630.611	-	14.427.184.161	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng	48.609.990.500	-	36.630.678.580	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	192.954.659.757	-	256.789.709.392	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng II	195.186.008.015	-	-	-
+ Các dự án khác	41.608.000.135	-	18.759.000.787	-
Hàng hoá	39.613.013.993	-	31.613.472.847	-
Cộng	1.039.849.679.624	-	789.293.133.054	-

(*): Quyền sử dụng đất được cấp tại các dự án Kosy Lào Cai, Kosy Sông Công, Kosy Bắc Giang, Kosy Gia Sàng II được thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng (Chi tiết tại mục V.16 Thuyết minh BCTC).

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

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty cổ phần Hồng Việt	7.528.378.819	7.528.378.819	13.545.474.000	13.545.474.000
Công ty cổ phần tập đoàn Thành Nam	20.184.509	20.184.509	30.603.828.054	30.603.828.054
Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh	-	-	11.140.128.619	11.140.128.619
Công ty cổ phần PJACA Group	64.603.669.994	64.603.669.994	25.042.890.433	25.042.890.433
Công ty cổ phần Tập Đoàn MBG	-	-	32.875.630.250	32.875.630.250
Công ty TNHH Tư vấn và TM Đại An	14.842.095.822	14.842.095.822	-	-
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	11.226.844.875	11.226.844.875	-	-
Các đối tượng khác	34.951.424.246	34.951.424.246	31.140.201.991	31.140.201.991
Cộng	133.172.598.265	133.172.598.265	144.348.153.347	144.348.153.347

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

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

11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2020	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2020
	Thuế giá trị gia tăng	-	3.262.505.496	(3.262.505.496)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.816.541.146	11.824.410.137	(7.171.695.402)	10.469.255.881
Thuế thu nhập cá nhân	580.489.976	1.198.660.384	(1.213.894.491)	565.255.869
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	221.949.690.000	38.440.235.758	(255.389.925.758)	5.000.000.000
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	7.000.000	(7.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	199.194.717	20.727.708.000	(2.897.196.000)	18.029.706.717
Cộng	228.545.915.839	75.460.519.775	(269.942.217.147)	34.064.218.467

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn****12.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH TV&TM Đông Á	5.539.891.258	5.539.891.258	-	-
Công ty cổ phần Đầu tư BĐS Bắc Giang	9.449.185.455	9.449.185.455	-	-
Công ty TNHH Thương mại vận tải và xây dựng Hoàng Hải	524.761.202	524.761.202	524.761.202	524.761.202
Các đối tượng khác	3.594.287.253	3.594.287.253	707.458.882	707.458.882
Cộng	19.108.125.168	19.108.125.168	1.232.220.084	1.232.220.084

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.

13. Chi phí đi vay được vốn hóa

Trong năm 2020, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng với số tiền là 33.391.620.845 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; dự án Sông Công, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên, dự án khu đô thị KOSY Bắc Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, dự án khu đô thị KOSY Gia sàng 11, tỉnh Thái Nguyên. 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 nhân rồi.

14. Chi phí phải trả**Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2020	01/01/2020
- Trích trước chi phí xây dựng các dự án	36.569.887.688	1.097.662.554
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Cầu Gỗ	28.879.434.225	-
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Lào Cai	7.690.453.463	1.097.662.554
- Chi phí lãi vay	6.938.399.899	1.009.145.466
Cộng	43.508.287.587	2.106.808.020

15. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả ngắn hạn khác				
- Bảo hiểm xã hội	-	-	157.764.430	157.764.430
- 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	7.796.184.550	7.796.184.550	8.629.951.801	8.629.951.801
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.868.525.124	17.868.525.124	17.860.596.735	17.860.596.735
+ Công ty TNHH MTV TM Tiên Minh (*)	17.837.454.824	17.837.454.824	17.837.454.824	17.837.454.824
+ Phải trả khác	31.070.300	31.070.300	23.141.911	23.141.911
Cộng	25.664.709.674	25.664.709.674	26.737.460.206	26.737.460.206

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

B 09 - DN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính
kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 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)****16. Vay và nợ thuê tài chính**

	01/01/2020		Trong kỳ		31/12/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tổng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>						
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long	55.293.514.250	55.293.514.250	463.975.563.629	290.569.872.009	228.699.205.870	228.699.205.870
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sỡ Giao dịch	11.683.824.330	11.683.824.330	34.641.291.407	34.845.115.737	11.480.000.000	11.480.000.000
+ Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	41.007.000.000	41.007.000.000	144.910.000.000	139.246.200.000	46.670.800.000	46.670.800.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh	-	-	44.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000
+ Công ty có phần kết nối tài chính Việt Nam	-	-	49.135.000.000	33.315.000.000	15.820.000.000	15.820.000.000
<i>Nam</i>	-	-	23.000.000.000	23.000.000.000	-	-
+ Ông Lê Công Thọ	-	-	151.761.196.673	26.761.196.673	125.000.000.000	125.000.000.000
+ Các cá nhân khác	2.602.689.920	2.602.689.920	16.528.075.549	11.402.359.599	7.728.405.870	7.728.405.870
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	14.482.319.992	14.482.319.992	351.027.957.707	114.286.549.092	251.223.728.607	251.223.728.607
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	2.167.999.992	2.167.999.992	1.942.999.992	2.167.999.992	1.942.999.992	1.942.999.992
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	162.500.000	162.500.000	81.250.000	162.500.000	81.250.000	81.250.000
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Mai	-	-	98.800.615.490	29.677.729.100	69.122.886.390	69.122.886.390
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh	-	-	464.500.000	126.500.000	338.000.000	338.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	12.151.820.000	12.151.820.000	20.470.300.000	12.151.820.000	20.470.300.000	20.470.300.000
+ Các cá nhân khác	-	-	6.268.292.225	-	6.268.292.225	6.268.292.225
+ Trái phiếu phát hành	-	-	223.000.000.000	70.000.000.000	153.000.000.000	153.000.000.000
Cộng	69.775.834.242	69.775.834.242	815.003.521.336	404.856.421.101	479.922.934.477	479.922.934.477

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

B 09 - DN

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

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

	01/01/2020		Trong kỳ		31/12/2020	
	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	-	1.942.999.992	1.109.000.032	1.109.000.032
+ 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	-	20.470.300.000	43.828.488.000	43.828.488.000
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Mai	-	-	354.435.852.174	98.800.615.490	255.635.236.684	255.635.236.684
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh	-	-	1.690.000.000	464.500.000	1.225.500.000	1.225.500.000
+ Các cá nhân khác	7.206.446.415	7.206.446.415	6.910.989.634	13.109.627.249	1.007.808.800	1.007.808.800
+ Trái phiếu phát hành	223.000.000.000	223.000.000.000	-	223.000.000.000	-	-
Cộng	297.638.484.439	297.638.484.439	363.036.841.808	357.869.292.731	302.806.033.516	302.806.033.516

16.1. Chi tiết các khoản vay ngắn hạn 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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Mai	Hợp đồng tín dụng 1240-LAV-202000248 ngày 24/04/2020	210.319.950.000	60.319.950.000	24/04/2023	10,5%	Tài sản hình thành trong tương lai; Toàn bộ Dự án Khu đô thị mới KOSY Phường Xương Giang thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	Đề nghị giải ngân kèm KUNN số 114/2017/GNN/TLHH01 ngày 15/06/2017	81.250.000	81.250.000	15/06/2021	7,8%	Xe ô tô theo HĐTC

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. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)****16.1. 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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Mai	Hợp đồng tín dụng 1240-LAV- 202000838 ngày 24/12/2020	114.438.173.074	8.802.936.390	24/04/2023	10,5%	Tài sản hình thành trong quá trình: Toàn bộ Dự án Khu đô thị số 11, phường Già Sòng, TP. Thái Nguyên, Thái Nguyên
	HĐTD số 7249.17.064.747163.TD ngày 09/03/2017	3.052.000.024	1.942.999.992			
	Hợp đồng tín dụng số 33003.17.064.747163.TD ngày 28/12/2017	75.000.000	75.000.000	09-03-2021	10,9%	Xe ô tô theo HĐTC
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	Hợp đồng cho vay số 25023.17.064.747163.TD ngày 31/10/2017	283.333.345	135.999.996	28-12-2022	10,9%	Xe ô tô theo HĐTC
	Hợp đồng tín dụng số 2815.18.064.747163.TD ngày 08/08/2018	421.666.679	219.999.996	27-10-2022	10,9%	Xe ô tô theo HĐTC
	Hợp đồng số 13/2020 - HDCVDADT/NHCT/144-KOSY ngày 01/06/2020	2.272.000.000	1.512.000.000	08-08-2023	10,9%	Xe ô tô theo HĐTC số 1497/1498/1499.18.064.74 7163 ngày 10/08/2018
	Hợp đồng số 17/2020 - HDCVDADT/NHCT/144-KOSY ngày 12/08/2020	1.563.500.000	338.000.000			
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh		756.000.000	168.000.000	25-05-2025	10,0%	Xe ô tô theo HĐTC
		807.500.000	170.000.000	25-05-2025	10,5%	Xe ô tô theo HĐTC

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Báo cáo tài chính cho năm tài chính

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

kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 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)****16. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)****16.1. Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn (Tiếp theo)**

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Số dư cuối kỳ	Khoản vay DH đến hạn trả	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thủ Đức	Hợp đồng tín dụng số LD1911200008 ngày 09/05/2019	64.298.788.000	20.470.300.000	17-05-2024	11,5%	+ Quyền sử dụng đất thuộc Khu đô thị Kosy - Sông Công, Phường Thăng Lợi, TP. Sông Công, tỉnh Thái Nguyên + Xe ô tô
Vay cá nhân		7.276.101.025	6.268.292.225		0%	+ Quyền sử dụng đất thuộc Khu đô thị Kosy - Sông Công, Phường Thăng Lợi, TP. Sông Công, tỉnh Thái Nguyên
Cộng vay dài hạn		401.029.762.123	96.223.728.608			

16.2. Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Bên cho vay	Hợp đồng vay/khoản vay	Số dư cuối kỳ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 27/2020/HĐHM-PN/SHB.110600 ngày 18/04/2020	11.480.000.000	17-08-2020	10,4%	Xe ô tô; Bất động sản tại Phú Đô, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, TP. Hà Nội; 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 phường Bắc Cường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	Hợp đồng hạn mức TD số VN120000490 ngày 18/02/2020	22.000.000.000	15-04-2021	Thỏa mãn	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các thửa đất tại địa chỉ phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Báo cáo tài chính cho năm tài chính

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

kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 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)

16.2. 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 TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đống Anh	Hợp đồng cho vay hạn mức số 05/2020-HDCV/HM/NHCT144-KOST ngày 10/03/2020	15.820.000.000	06-06-2021	9,0%	Quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các thửa đất tại địa chỉ Phường Giã Sàng, thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên
Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch - Phòng giao dịch Yên Kiêu	HD tín dụng hạn mức 01/2020/115159/HDTD ngày 20/05/2020	46.670.800.000	23-03-2021	7,8% - 8%	Thế chấp Quyền sử dụng đất tại Dự án Lào Cai, Khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, TP Lào Cai.
Vay cá nhân khác	Hợp đồng vay vốn số 0807/2020/HĐV-LCT ngày 08/07/2020	7.728.405.870		0%	Tin chấp
Lê Công Thọ		125.000.000.000	29/02/2021	12%	Tin chấp
Cộng vay ngắn hạn		228.699.205.870			

16.3. Trái phiếu phát hành

Trái phiếu phát hành	Số lượng	Giá trị	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
- Loại phát hành theo mệnh giá (*)	153	153.000.000.000	28/12/2021	10,0%	Các thửa đất đã được cấp sổ đỏ tại dự án Khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, TP Lào Cai
Cộng		153.000.000.000			

(*) Trái phiếu phát hành theo mệnh giá phát sinh theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu số HD2018/HĐTP/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: 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 công 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 tiểu khu đô thị số 17, Khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, TP Lào Cai theo Thỏa thuận cấp Báo lãnh số 0086/2018/TTTCBL-OCB-DN ngày 28/12/2018 ký giữa Công ty cổ phần Kosy và Ngân hàng TMCP Phương Đông.

Ngày 30/12/2019, đơn vị thực hiện mua lại trước hạn 12 trái phiếu tương đương 12.000.000.000 đồng. Ngày 28/12/2020, đơn vị thực hiện mua lại trước hạn 70 trái phiếu với giá trị tương đương 70.000.000.000 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)****17. 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
Phân phối các quỹ	-	-	-
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 năm	-	-	-
Lãi trong năm	-	21.911.531.731	21.911.531.731
Tăng khác	-	-	-
Phân phối các quỹ	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm	1.037.500.000.000	121.178.185.036	1.158.678.185.036

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

	Năm 2020	Năm 2019
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 giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
Cổ phiếu:		
	31/12/2020	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
+ 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).

18. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2020	Năm 2019
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.308.626.066.969	1.062.827.684.875
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	<i>1.044.245.361.951</i>	<i>825.155.797.089</i>
<i>Doanh thu kinh doanh BĐS</i>	<i>264.080.705.018</i>	<i>237.671.887.786</i>
<i>Doanh thu cho thuê</i>	<i>300.000.000</i>	<i>-</i>
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.308.626.066.969	1.062.827.684.875
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	<i>1.044.245.361.951</i>	<i>825.155.797.089</i>
<i>Doanh thu kinh doanh BĐS</i>	<i>264.080.705.018</i>	<i>237.671.887.786</i>
<i>Doanh thu cho thuê</i>	<i>300.000.000</i>	<i>-</i>

19. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Năm 2020	Năm 2019
Giá vốn hàng hoá đã bán	1.026.217.925.965	810.173.160.911
Giá vốn kinh doanh bất động sản	204.093.001.625	171.628.924.795
Giá vốn cho thuê	48.614.899	-
Cộng	1.230.359.542.489	981.802.085.706

20. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2020	Năm 2019
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	785.843.989	385.511.839
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	40.177.500.000	-
Lãi bán hàng trả chậm	2.484.785.361	-
Cộng	43.448.129.350	385.511.839

21. Chi phí tài chính

	Năm 2020	Năm 2019
Lãi tiền vay	28.346.627.661	12.524.784.525
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	28.346.627.661	12.524.784.525

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

	Năm 2020	Năm 2019
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	5.332.815.650	13.217.712.816
- Chi phí đồ dùng văn phòng	264.383.077	458.743.069
- Chi phí khấu hao TSCĐ	5.205.035.693	3.736.605.726
- Thuế, phí và lệ phí	717.461.528	288.605.307
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.816.933.142	6.332.971.855
- Chi phí bằng tiền khác	6.722.005.562	6.804.593.300
Cộng	25.058.634.652	30.839.232.073
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	672.446.726	89.664.560
- Chi phí vật liệu, đồ dùng	289.983.879	386.645.172
- Chi phí khấu hao TSCĐ	30.666.672	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.881.546.312	10.465.965.090
- Các khoản chi phí bán hàng khác	31.165.000	-
Cộng	14.905.808.589	10.942.274.822

23. Thu nhập và chi phí khác

	Năm 2020	Năm 2019
Thu nhập khác	2.466.866.357	20.453.126
- Tiền phạt thu được	2.412.320.903	-
- Thanh lý, thu nhập khác	54.545.454	20.453.126
Chi phí khác	22.134.507.417	1.246.006.959
- Các khoản tiền phạt	21.863.101.647	646.293.322
- Khấu hao ô tô vượt định mức	-	48.706.742
- Chi phí tài trợ	-	550.000.000
- Các khoản khác	271.405.770	1.006.895
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(19.667.641.060)	(1.225.553.833)

24. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2020	Năm 2019
Chi phí nhân công	18.918.561.840	21.249.709.762
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.823.882.396	4.215.817.884
Chi phí dịch vụ mua ngoài	377.695.274.297	185.275.948.367
Chi phí khác bằng tiền	90.198.842.838	294.534.107.569
Cộng	492.636.561.371	505.275.583.582

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)****25. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2020	Năm 2019
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ tài chính hiện hành	11.824.410.137	5.816.541.146
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNHH kỳ này	-	-
Cộng	11.824.410.137	5.816.541.146

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 2020	Năm 2019
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	33.735.941.868	25.879.265.755
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán	25.386.108.817	3.203.439.973
Các khoản điều chỉnh tăng	25.386.108.817	3.203.439.973
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	25.386.108.817	3.203.439.973
+ Chi phí xử phạt	22.053.914.575	646.293.322
+ Chi phí khấu hao bị loại	3.332.194.242	2.006.146.651
+ Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	-	551.000.000
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	-	-
Doanh thu đã tính vào TN chịu thuế của (các) năm trước	-	-
Chi phí liên quan đến doanh thu chưa thực hiện tính vào thu nhập chịu thuế	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	59.122.050.685	29.082.705.728
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	59.122.050.685	29.082.705.728
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	11.824.410.137	5.816.541.146
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	5.816.541.146	11.721.981.624
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(7.171.695.402)	(11.721.981.624)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	10.469.255.881	5.816.541.146

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. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức 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 nhiều phổ thông.

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

	Năm 2020	Năm 2019
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	21.911.531.731	20.062.724.609
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CPPT của Công ty	21.911.531.731	20.062.724.609
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	103.750.000	103.750.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	211,20	193,38

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

	Năm 2020	Năm 2019
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	103.750.000	103.750.000
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong năm	-	-
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	103.750.000

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Năm 2020	Năm 2019
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	21.911.531.731	20.062.724.609
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CPPT của Công ty	21.911.531.731	20.062.724.609
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	165.031.335	103.750.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	132,77	193,38

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

	Năm 2020	Năm 2019
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	103.750.000	103.750.000
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong năm	-	-
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	103.750.000
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến sẽ được phát hành (*)	61.281.335	-

(*): Công ty có kế hoạch tăng vốn điều lệ theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 01/2020/BBH-ĐHCD và Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHCD ngày 25/06/2020. Theo đó, vốn điều lệ tăng thêm 612.813.350.000 đồng (bao gồm nguồn trả cổ tức bằng cổ phiếu tương ứng 51.874.680.000 đồng và nguồn chào bán ra công chúng tương ứng 560.938.670.000 đồng). Đến ngày 11/3/2021, Công ty đã tăng vốn thành công và niêm yết bổ sung 61.281.335 cổ phần (tương đương 612.813.350.000 đồng) trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

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.

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>KD BĐS</i>	<i>Dịch vụ thương mại</i>	<i>Đầu tư tài chính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ				
- Doanh thu bán ra bên ngoài	264.080.705.018	1.044.545.361.951	-	1.308.626.066.969
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	264.080.705.018	1.044.545.361.951	-	1.308.626.066.969
Chi phí kinh doanh	229.251.652.197	1.041.072.333.533	-	1.270.323.985.730
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	204.093.001.625	1.026.266.540.864	-	1.230.359.542.489
- Chi phí bán hàng	14.905.808.589	-	-	14.905.808.589
- Chi phí QLDN	10.252.841.983	14.805.792.669	-	25.058.634.652
Kết quả HDKD	34.829.052.821	3.473.028.418	-	38.302.081.239
- Thu nhập từ HĐTC	-	2.484.785.361	12.616.716.328	15.101.501.689
- Lợi nhuận khác	(21.751.729.851)	2.084.088.791	-	(19.667.641.060)
- LN/(lỗ) trước thuế	13.077.322.970	8.041.902.570	12.616.716.328	33.735.941.868

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>KD BĐS</i>	<i>Dịch vụ thương mại</i>	<i>Đầu tư tài chính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Tài sản				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.988.817.721	15.777.377.789	-	19.766.195.510
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	5.084.456.329	5.084.456.329
Các khoản phải thu ngắn hạn	597.042.230.545	191.876.652.137	8.918.539.358	797.837.422.040
Hàng tồn kho	1.000.236.665.631	39.613.013.993	-	1.039.849.679.624
Tài sản ngắn hạn khác	4.664.163.370	18.448.641.355	-	23.112.804.725
Các khoản phải thu dài hạn	8.071.999	31.928.001	-	40.000.000
Tài sản cố định	4.102.006.458	19.146.574.723	-	23.248.581.181
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	289.270.000.000	289.270.000.000
Tài sản dài hạn khác	53.112.943	210.083.042	-	263.195.985
Lợi thế thương mại	-	-	-	-
Tổng tài sản	1.610.095.068.666	285.104.271.041	303.272.995.687	2.198.472.335.394
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	213.133.281.934	523.854.834.908	-	736.988.116.842
Nợ dài hạn	243.333.012.099	59.473.021.417	-	302.806.033.516
Tổng nợ phải trả	456.466.294.033	583.327.856.325	-	1.039.794.150.358

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, 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.

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

	Chức danh	Năm 2020	Năm 2019
Tiền lương và phụ cấp		3.754.044.453	5.900.197.237
Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	411.440.000	721.070.000
Bà Nguyễn Thị Hằng	Thành viên	336.840.000	537.420.000
Ông Nguyễn Đức Trang	Thành viên	6.000.000	-
Ông Nguyễn Công Khánh	Thành viên	6.000.000	-
Ông Tạ Ngọc Sơn	Thành viên	6.000.000	-
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên	6.000.000	-
Ban Kiểm soát			
Ông Nguyễn Quốc Hưng	Trưởng BKS	24.000.000	-
Bà Hoàng Thị Yến	Thành viên	208.470.000	109.775.797
Ông Vũ Trọng Hà	Thành viên	6.000.000	-
Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên	6.000.000	-
Ông Phạm Vũ Quân	Thành viên	-	-
Ban Tổng Giám đốc			
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	521.400.000	1.147.380.000
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	365.080.000	635.021.410
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc	660.070.000	1.215.511.818
Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	523.000.000	565.780.000
Bà Phùng Thị Hải Vân	Phó Tổng Giám đốc	306.554.453	-
Ông Nguyễn Thiện Phú	Phó Tổng Giám đốc	295.330.000	-
Ông Nguyễn Đức Doanh	Phó Tổng Giám đốc	65.860.000	368.290.000
Ông Hà Văn Thủy	Phó Tổng Giám đốc	-	280.414.522
Bà Nguyễn Thị Mai	Phó Tổng Giám đốc	-	319.533.690
Cộng		3.754.044.453	5.900.197.237

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)

Trong năm tài chính 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; cụ thể như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
- Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết 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 Đầu tư Phát triển Năng lượng Tây Bắc	Công ty đầu tư khác; Cùng ban lãnh đạo
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển và Năng lượng Giavico	Công ty đầu tư khác; TV thân cận trong gia đình của P.CTHĐQT
- Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông 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
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên HĐQT/TV thân cận trong GD của Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Đức Trang	Ủy viên HĐQT đến ngày 25/06/2020
- Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc
- Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc
- Bà Hoàng Thị Yến	Thành viên Ban Kiểm soát
- Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên Ban Kiểm soát
- Ông Nguyễn Ngọc Sáu	TV thân cận trong GD của CTHĐQT

Nghiệp vụ với các bên liên quan:

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Năm 2020</i>	<i>Năm 2019</i>
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên HĐQT/TV thân cận trong GD của Chủ tịch HĐQT		
+ <i>Tạm ứng</i>		200.000.000	-
+ <i>Hoàn ứng</i>		200.000.000	-
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT		
+ <i>Cho vay</i>		-	33.000.000.000
+ <i>Trả gốc vay</i>		-	33.000.000.000
+ <i>Tạm ứng</i>		81.900.000	340.900.000
+ <i>Hoàn ứng</i>		81.900.000	340.900.000
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó CT HĐQT/TV thân cận trong gia đình CT HĐQT		
+ <i>Tạm ứng</i>		4.075.000.000	4.743.000.000
+ <i>Hoàn ứng</i>		4.075.000.000	4.743.000.000
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc		
+ <i>Tạm ứng</i>		-	178.000.000
+ <i>Hoàn ứng</i>		-	178.000.000

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)

Nghiệp vụ với các bên liên quan: (Tiếp theo)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2020	Năm 2019
Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc		
+ Tạm ứng		1.388.000.000	248.000.000
+ Hoàn ứng		1.378.000.000	33.326.500.000
Ông Nguyễn Ngọc Sáu	TV thân cận trong GD của CTHĐQT		
+ Tạm ứng		-	500.000.000
+ Hoàn ứng		-	500.000.000
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc		
+ Tạm ứng		6.000.000	-
+ Hoàn ứng		6.000.000	-
Ông Nguyễn Đức Trang	Ủy viên HĐQT đến ngày 25/06/2020		
+ Ứng tiền giải phóng mặt bằng DA Đông Anh			84.382.651.273
Bà Nguyễn Thị Mai	Nguyên Phó Tổng Giám đốc		
+ Tạm ứng		-	6.505.000.000
+ Hoàn ứng		-	6.505.000.000
Bà Hoàng Thị Yến	Thành viên Ban Kiểm soát		
+ Tạm ứng		4.055.525.000	950.000.000
+ Hoàn ứng		4.845.525.000	160.000.000
Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên Ban Kiểm soát		
+ Tạm ứng		3.000.000.000	-
+ Hoàn ứng		3.000.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2020	Năm 2019
Công ty cổ phần đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong gia đình của CT HĐQT		
+ Xuất bán hàng hóa		3.192.175.659	421.281.026
+ Thu tiền hàng		5.232.035.098	4.725.436.100
+ Mua dịch vụ		857.730.090	145.454.545
+ Thanh toán tiền mua dịch vụ		621.623.100	647.850.000
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết đến ngày 01/04/2020		
+ Ứng tiền để thực hiện công trình		-	17.006.722.720
+ Chi phí thi công		-	27.886.645.454
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác, cùng Ban lãnh đạo với Kosy		
+ Giá trị công trình được nghiệm thu		22.858.544.545	12.513.840.909
+ Thanh toán tiền thi công công trình		18.480.000.000	12.513.840.909
Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT		
+ Giá trị dịch vụ được nghiệm thu		943.363.636	-
+ Thanh toán tiền dịch vụ		943.363.636	-

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)**

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>31/12/2020</i>	<i>01/01/2020</i>
I. Phải thu khách hàng			
Công ty cổ phần đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	-	1.720.641.872
II. Tạm ứng			
Bà Hoàng Thị Yến	Thành viên Ban Kiểm soát	-	790.000.000
Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	258.000.000	248.000.000
II. Phải thu khác			
Ông Nguyễn Đức Trang	Ủy viên HĐQT đến ngày 25/06/2020		84.382.651.273
III. Trả trước cho người bán			
Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	2.228.442.916	2.322.779.280
Công ty cổ phần đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	325.970.000	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
IV. Phải trả nhà cung cấp			
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết đến ngày 01/04/2020		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

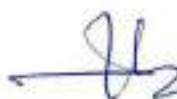
Công ty có kế hoạch tăng vốn điều lệ theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 01/2020/BBH-ĐHCD và Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHCD ngày 25/06/2020. Theo đó, vốn điều lệ tăng thêm 612.813.350.000 đồng (bao gồm nguồn trả cổ tức bằng cổ phiếu tương ứng 51.874.680.000 đồng và nguồn chào bán ra công chúng tương ứng 560.938.670.000 đồng). Đến ngày 11/3/2021, Công ty đã tăng vốn thành công và niêm yết bổ sung 61.281.335 cổ phần (tương đương 612.813.350.000 đồng) trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Không có các sự kiện nào khác 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 bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2021


ĐINH THỊ THU THỦY
Người lập

PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT