

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 ☒ Bất thường ☐ 24h ☐ Theo yêu cầu ☐
7. **Nội dung của thông tin công bố:**
Báo cáo tài chính Quý III/2021 – CTCP Kosy
8. Tài liệu đính kèm:
Báo cáo tài chính (bản Scan)
Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 20/08/2021 tại website: <http://kosy.vn>.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

Người được ủy quyền công bố thông tin



Hoàng Thị Yến

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Báo cáo tài chính
Quý III Năm 2021



MỤC LỤC

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính

từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.435.027.966.566	1.885.650.558.228
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	26.801.420.036	19.766.195.510
1. Tiền	111		26.801.420.036	18.536.195.510
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.230.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		24.440.190.163	5.084.456.329
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.1	24.440.190.163	5.084.456.329
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.119.765.057.943	797.837.422.040
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	432.004.053.564	328.739.225.348
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	516.810.789.568	337.423.799.792
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	170.950.214.811	131.674.396.900
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.240.660.888.874	1.039.849.679.624
1. Hàng tồn kho	141	V.7	1.240.660.888.874	1.039.849.679.624
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		23.360.409.550	23.112.804.725
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6.1	10.710.532.889	12.429.553.084
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		12.649.876.661	10.683.251.641
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		226.161.193.827	312.821.777.166
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		40.000.000	40.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216		40.000.000	40.000.000
II. Tài sản cố định	220		19.869.248.372	23.248.581.181
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	19.869.248.372	23.248.581.181
- Nguyên giá	222		36.647.611.818	36.569.986.909
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(16.778.363.446)	(13.321.405.728)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	206.120.000.000	289.270.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.9.1	-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.9.2	205.530.000.000	287.780.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2.2	590.000.000	1.490.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		131.945.455	263.195.985
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6.2	131.945.455	263.195.985
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.661.189.160.393	2.198.472.335.394

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính

từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2021

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2021	01/01/2021
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		926.485.371.899	1.039.794.150.358
I. Nợ ngắn hạn	310		644.471.184.645	736.988.116.842
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	118.138.739.247	133.172.598.265
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	2.933.179.873	19.108.125.168
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	22.779.048.256	34.064.218.467
4. Phải trả người lao động	314		1.462.345.715	1.547.243.204
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	42.771.416.128	43.508.287.587
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	33.188.581.521	25.664.709.674
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15.1	423.197.873.905	479.922.934.477
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
II. Nợ dài hạn	330		282.014.187.254	302.806.033.516
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15.2	282.014.187.254	302.806.033.516
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.734.703.788.494	1.158.678.185.036
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	1.734.703.788.494	1.158.678.185.036
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.650.313.350.000	1.037.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.650.313.350.000	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		84.390.438.494	121.178.185.036
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		69.171.505.036	99.266.633.305
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		15.218.933.458	21.911.531.731
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.661.189.160.393	2.198.472.335.394

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2021

LÊ THỊ PHƯƠNG

Người lập

PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/09/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Quý III		Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.17	184.924.300.443	246.033.048.975	801.015.949.435	678.735.133.242
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		184.924.300.443	246.033.048.975	801.015.949.435	678.735.133.242
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.18	174.768.300.096	228.131.586.301	761.950.713.257	635.129.848.563
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		10.156.000.437	17.901.462.674	39.065.236.178	43.605.284.679
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.19	3.278.927.444	125.067.499	18.567.161.906	13.639.392.633
7. Chi phí tài chính	22	VI.20	3.482.225.346	6.116.549.863	15.033.821.432	16.933.934.914
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.482.225.346	6.116.549.863	15.033.821.432	16.933.934.914
8. Chi phí bán hàng	25	VI.21	546.938.182	2.337.685.947	2.825.807.893	6.098.389.426
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.21	4.883.819.251	6.633.166.492	16.981.979.647	18.931.329.197
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.521.945.102	2.939.127.871	22.790.789.112	15.281.023.775
11. Thu nhập khác	31	VI.22	14.586	-	138.339.243	-
12. Chi phí khác	32	VI.22	735.103.956	1.133.169.176	2.596.940.089	4.043.676.881
13. Lợi nhuận khác	40		(735.089.370)	(1.133.169.176)	(2.458.600.846)	(4.043.676.881)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.786.855.732	1.805.958.695	20.332.188.266	11.237.346.894
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.23	1.068.601.650	-	5.113.254.808	2.148.007.475
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.718.254.082	1.805.958.695	15.218.933.458	9.089.339.419
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		16,47	17,41	96,43	87,61
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		16,47	17,41	96,43	87,61

LÊ THỊ PHƯƠNG

Người lập

PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2021



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính

từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp

Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/09/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/09/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	20.332.188.266	11.237.346.894
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	4.410.205.275	4.338.679.036
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(18.705.474.917)	(13.514.325.134)
- Chi phí lãi vay	06	15.033.821.432	16.933.934.914
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	21.070.740.056	18.995.635.709
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(291.251.942.352)	(240.703.977.438)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(200.811.209.250)	(14.005.479.153)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(24.033.671.800)	(293.927.543.841)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.850.270.725	7.449.570.560
- Tiền lãi vay đã trả	14	(20.865.020.645)	(10.545.420.580)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(11.172.255.420)	(4.091.180.761)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(525.213.088.686)	(536.828.395.503)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.438.014.000)	(2.565.082.728)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	545.454.545	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(18.360.000.000)	(20.570.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	12.000.000.000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	67.883.750.000	146.850.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	195.359.501	164.325.134
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	48.826.550.046	135.879.242.406
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	560.938.670.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	250.867.933.758	636.009.643.017
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(328.384.840.592)	(210.806.866.191)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	483.421.763.166	425.202.776.826
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	7.035.224.526	24.253.623.729
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	19.766.195.510	5.459.515.201
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	26.801.420.036	29.713.138.930

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2021

LÊ THỊ PHƯƠNG
Người lập

PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởngNGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

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

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

- *Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế nội ngoại thất công trình; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế tổng thể mặt bằng công trình xây dựng;*
- *Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;*
- *Xây dựng công trình công ích, chi tiết: Xây dựng công trình viễn thông; xây dựng công trình thủy lợi;*
- *Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, chi tiết: Lắp đặt sửa chữa công trình viễn thông;*
- *Hoạt động viễn thông khác, chi tiết: Cho thuê công trình viễn thông;*
- *Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;*
- *Thoát nước và xử lý nước thải, chi tiết: Xử lý nước thải;*
- *Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản;*
- *Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác, chi tiết: Khảo sát, thăm dò khoáng sản (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm); lập dự án, khảo sát khai thác mỏ;*
- *Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn chưa được phân vào đâu, chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;*
- *Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi;*
- *Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt, chi tiết: Khai thác khoáng sản kim loại đen, kim loại màu, quặng không chứa sắt, quặng kim loại không chứa sắt (trừ những khoáng sản cấm khai thác); Khai thác quặng kim loại quý hiếm; Khai thác quặng sắt;*
- *Giáo dục nghề nghiệp, chi tiết: Đào tạo trung học chuyên nghiệp; Đào tạo cao đẳng; Đào tạo đại học và sau đại học;*
- *Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng;*
- *Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng;*
- *Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, chi tiết: kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke, vũ trường);*
- *Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;*
- *Đại lý du lịch, chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch, du lịch sinh thái (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);*
- *Sản xuất, truyền tải và phân phối điện, chi tiết: Sản xuất, truyền tải điện;*
- *Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác, chi tiết: Xây dựng đường dây và trạm điện dưới 35KV; xây dựng công trình công trình cấp thoát nước; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;*
- *Xây dựng công trình đường bộ và đường sắt, chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;*
- *Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng;*
- *Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm; Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (Tiếp theo)****Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm: (Tiếp theo)**

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

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

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020.

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

Đến ngày 30/09/2021, tổng số cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty là 67 người, trong đó cán bộ quản lý là 22 người.

II. KÝ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Ký kế toán năm của Công ty:** được bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.**Đồng tiền hạch toán:** Công ty sử dụng đồng Việt Nam (VND) để ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

Đối với các khoản đầu tư khác:

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

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

Các khoản phải thu

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

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

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên 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.

Hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

Kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá gốc của hàng tồn kho:

Bình quân gia quyền.

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

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

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

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

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

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

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

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

<i>Tài sản</i>	<i>Khung khấu hao</i>
Máy móc thiết bị	04 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 năm
TSCĐ hữu hình khác	03 năm

Chi phí trả trước

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

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí mua bảo hiểm trả trước, chi phí truyền thông, công cụ dụng cụ, chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu... được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn 12 tháng, chi phí thuê nhà phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn 6 tháng, phí dịch vụ tư vấn và môi giới được phân bổ tương ứng với doanh thu. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí sửa chữa văn phòng, chi phí xây dựng biển quảng cáo, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn từ 15 tháng đến 36 tháng.

Nợ phải trả

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

Các khoản vay

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

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

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

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

Chi phí phải trả

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

Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại ngày 30/09/2021 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 được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn những rủi ro và lợi ích về quyền sở hữu hàng hoá đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận khi có các yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu hồi các khoản tiền bán hàng hoặc có khả năng bị trả lại.

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Đối với các bất động sản phân lô bán nền, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua mà không phụ thuộc vào việc đã hoàn tất thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa và hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng không hủy ngang.

Doanh thu 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.

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

Doanh thu khác bao gồm lãi tiền gửi, lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư. 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. Thu nhập từ chuyển nhượng các khoản đầu tư 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 bao gồm giá vốn hàng hóa, giá vốn kinh doanh bất động sản và giá vốn dịch vụ. Giá vốn kinh doanh bất động sản, giá vốn hàng bán và giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, giá vốn hàng bán còn bao gồm các khoản chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho kể cả khi sản phẩm hàng hóa chưa được tiêu thụ; giá trị hàng tồn kho bị hao hụt, mất mát và khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí lãi đã được ghi nhận đầy đủ trong kỳ.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng bao gồm các khoản chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm tiền lương nhân viên bộ phận bán hàng (tiền lương, các khoản phụ cấp), các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm.

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

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

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

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.

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

		30/09/2021	01/01/2021
Tiền mặt tại quỹ	(i)	2.113.780.221	1.511.292.613
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii)	24.687.639.815	17.024.902.897
Các khoản tương đương tiền		-	1.230.000.000
Cộng		26.801.420.036	19.766.195.510

(i) Số dư tiền mặt tại quỹ vào ngày 30/09/2021 bao gồm:

	VND
Đồng Việt Nam (VND)	2.113.780.221
Cộng	2.113.780.221

(ii) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 30/09/2021 bao gồm:

	VND
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đào Duy Anh	7.113.823
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Mỹ Đình	10.909.686.708
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Sông Nhuế	3.035
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Lê Ngọc Hân	7.165.057
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Ngọc Khánh	11.745.339.519
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Sở Giao Dịch	5.489.043
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Sở giao dịch 1	513.383
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	16.166.866
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	24.607.658
+ Ngân hàng liên doanh Nga Việt - Sở giao dịch	25.916.416
+ 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	4.983.422
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội	1.819.067.933
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội (Trái phiếu)	3.457.755
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thủ đô	5.747.642
+ Ngân hàng TNHH MTV Wooribank Việt Nam - CN Hà Nam	9.802.350
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Đống Anh	46.878.726
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN - Chi nhánh Hoàng Mai	17.801.225
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN - Chi nhánh Sở Giao dịch	36.539.088
Cộng	24.687.639.815

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ngắn hạn)**

	30/09/2021	01/01/2021
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (*)	11.040.190.163	5.084.456.329
+ Ngân Hàng Phương Đông Việt Nam - CN Hà Nội (**)	13.400.000.000	-
Cộng	24.440.190.163	5.084.456.329

(*): HĐTG có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng, lãi suất từ 5,2%/năm đến 7%/năm.

(**): HĐTG có kỳ hạn 115-148 ngày, lãi suất 3,5%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính

từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn****2.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (dài hạn)**

	30/09/2021	01/01/2021
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long (*)	590.000.000	1.490.000.000
Cộng	590.000.000	1.490.000.000

(*): HĐTG có kỳ hạn số 29/2020/PVCB-KOSY ngày 19/05/2020 với số tiền 590.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng với lãi suất 7,7%/năm;

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

	30/09/2021	01/01/2021
Công ty cổ phần Zone Việt	24.876.336.936	39.557.136.936
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	47.725.559.034	2.058.812.809
Công ty cổ phần Văn Phong Toàn Cầu	29.116.535.814	37.280.435.814
Công ty cổ phần Quốc tế Đông Á	-	34.528.068.767
Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Thăng Long	55.201.517.593	8.638.839.671
Các đối tượng khác	275.084.104.187	206.675.931.351
Cộng	432.004.053.564	328.739.225.348

3.2 Phải thu khách hàng với các bên có liên quan

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

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

	30/09/2021	01/01/2021
Công ty cổ phần xây dựng KSCONS	66.722.770.000	10.122.957.000
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	76.707.968.136	83.341.541.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đức	172.532.469.783	201.788.845.783
Công ty cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình	75.000.000.000	-
Các đối tượng khác	125.847.581.649	42.170.456.009
Cộng	516.810.789.568	337.423.799.792

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính

từ ngày 01/01/2021 đến 30/09/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****5. Các khoản phải thu khác****5.1. Phải thu ngắn hạn khác**

	30/09/2021	01/01/2021
Ký cược, ký quỹ	162.957.100	162.957.100
Tạm ứng	85.781.450.395	37.963.424.299
+ Ông Nguyễn Văn Cường	4.162.803.485	-
+ Ông Nguyễn Anh Toàn	35.371.000.200	-
+ Ông Nguyễn Văn Lăng	8.551.146.700	-
+ Ông Trần Văn Thịnh	-	16.888.411.519
+ Bà Vũ Thị Thương	21.621.897.204	6.363.818.000
+ Bà Nguyễn Thanh Hiền	16.000.000.000	-
+ Ông Lê Quốc Bình	-	4.851.916.450
+ Ông Nguyễn Văn Cương	-	4.111.500.000
+ Các đối tượng tạm ứng khác	74.602.806	5.747.778.330
Phải thu khác	84.951.807.316	93.476.015.501
+ Ông Nguyễn Đức Trang	84.382.651.273	84.382.651.273
+ Phải thu khác	569.156.043	9.093.364.228
Phải trả thù lao HĐQT, BKS	54.000.000	72.000.000
Cộng	170.950.214.811	131.674.396.900

5.1. Phải thu dài hạn khác

	30/09/2021	01/01/2021
Ký cược, ký quỹ	40.000.000	40.000.000
Cộng	40.000.000	40.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****6. Chi phí trả trước****6.1 Chi phí trả trước ngắn hạn**

	30/09/2021	01/01/2021
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	7.639.534.067	7.502.143.721
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	211.157.276	70.661.818
- Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	751.784.245	3.110.534.245
- Kinh phí GPMB (di chuyển đường dây điện và đèn bù)	1.726.558.755	1.726.558.755
- Công cụ dụng cụ phân bổ	42.663.763	
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	338.834.783	19.654.545
Cộng	10.710.532.889	12.429.553.084

6.2 Chi phí trả trước dài hạn

- Chi phí lưu ký	15.666.667	50.916.667
- Chi phí xây dựng biển quảng cáo	-	137.256.608
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	109.878.788	-
- Chi phí trả trước dài hạn khác	6.400.000	75.022.710
Cộng	131.945.455	263.195.985

7. Hàng tồn kho

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	1.240.048.564.357	-	1.000.236.665.631	-
+ Dự án Kosy Sông Công	117.294.493.180	-	127.434.537.475	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	410.716.441.071	-	389.928.839.138	-
+ Dự án Kosy Cầu Gỗ	4.573.342.325	-	4.514.630.611	-
+ Dự án Kosy Già Sàng	62.806.823.539	-	48.609.990.500	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	219.084.205.885	-	192.954.659.757	-
+ Dự án Kosy Già Sàng II	310.052.474.648	-	195.186.008.015	-
+ Dự án Kosy Ninh Bình	51.128.338.275	-	8.646.437.840	-
+ Các dự án khác	64.392.445.434	-	32.961.562.295	-
- Hàng hóa	612.324.517	-	39.613.013.993	-
Cộng	1.240.660.888.874	-	1.039.849.679.624	-

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

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH tư vấn và TM Đại An	534.872.056	534.872.056	14.842.095.822	14.842.095.822
Công ty TNHH Tư vấn và TM Đại Phát	18.827.449.848	18.827.449.848	3.627.703.551	3.627.703.551
Công ty cổ phần PJACA Group	593.612.048	593.612.048	64.603.669.994	64.603.669.994
Công ty TNHH tư vấn và thương mại Nam Thăng Long	25.672.416.176	25.672.416.176	11.226.844.875	11.226.844.875
Các đối tượng khác	72.510.389.119	72.510.389.119	38.872.284.023	38.872.284.023
Cộng	118.138.739.247	118.138.739.247	133.172.598.265	133.172.598.265

8.2 Phải trả người bán với các bên có liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

9. Các khoản đầu tư tài chính

	30/09/2021		01/01/2021			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	205.530.000.000	-	205.530.000.000	287.780.000.000	-	287.780.000.000
+ Công ty cổ phần KPT Việt nam	16.250.000.000	-	16.250.000.000	36.750.000.000	-	36.750.000.000
+ Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Năng lượng Tây Bắc	123.500.000.000	-	123.500.000.000	123.500.000.000	-	123.500.000.000
+ Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển và Năng lượng Glavico	61.750.000.000	-	61.750.000.000	123.500.000.000	-	123.500.000.000
+ Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	4.030.000.000	-	4.030.000.000	4.030.000.000	-	4.030.000.000
Cộng	205.530.000.000	-	205.530.000.000	287.780.000.000	-	287.780.000.000

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 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 này có thể khác với giá trị ghi sổ

9.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	30/09/2021		01/01/2021	
	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 Đầu tư Phát triển Năng lượng Tây Bắc	12.350.000	123.500.000.000	12.350.000	123.500.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển và Năng lượng Giavico (*)	6.175.000	61.750.000.000	12.350.000	123.500.000.000
Công ty cổ phần KPT Việt Nam (*)	1.625.000	16.250.000.000	3.675.000	36.750.000.000
Cộng	20.553.000	205.530.000.000	28.778.000	287.780.000.000

(*): Trong kỳ, đơn vị đã thực hiện chuyển nhượng một phần cổ phần tại Công ty cổ phần KPT Việt Nam theo Nghị quyết của HĐQT số 07/2021/NQ-HĐQT ngày 29/03/2021

(**): Trong kỳ, đơn vị đã thực hiện chuyển nhượng một phần cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển và Năng lượng Giavico theo Nghị quyết của HĐQT số 21/2021/NQ-HĐQT/KOS ngày 23/09/2021

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

10. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYỄN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2021	-	203.640.000	36.202.901.455	163.445.454	-	36.569.986.909
Mua trong kỳ	-	-	1.438.014.000	-	-	1.438.014.000
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.360.389.091)	-	-	(1.360.389.091)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2021	-	203.640.000	36.280.526.364	163.445.454	-	36.647.611.818
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2021	-	203.640.000	13.018.974.505	98.791.223	-	13.321.405.728
Khấu hao trong kỳ	-	-	4.371.279.391	38.925.884	-	4.410.205.275
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(953.247.557)	-	-	(953.247.557)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2021	-	203.640.000	16.437.006.339	137.717.107	-	16.778.363.446
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2021	-	-	23.183.926.950	64.654.231	-	23.248.581.181
Tại ngày 30/09/2021	-	-	19.843.520.025	25.728.347	-	19.869.248.372

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

Nguyên giá TSCĐ tạm thời không sử dụng:

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

203.640.000 đồng
 - đồng
 19.276.530.821 đồng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****11. Người mua trả tiền ngắn hạn**

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đông Á	-	-	5.539.891.258	5.539.891.258
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Bắc Giang	-	-	9.449.185.455	9.449.185.455
Bà Trần Thị Bích Hạnh	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873
Các đối tượng khác	529.794.000	529.794.000	1.715.662.582	1.715.662.582
Cộng	2.933.179.873	2.933.179.873	19.108.125.168	19.108.125.168

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**12.1 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2021
Thuế giá trị gia tăng	-	681.966.087	(681.966.087)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.469.255.881	5.113.254.808	(11.172.255.420)	4.410.255.269
Thuế thu nhập cá nhân	565.255.869	365.930.495	(593.100.094)	338.086.270
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	5.000.000.000	2.847.548.510	(7.847.548.510)	-
Thuế BVMT và các loại thuế khác	-	7.000.000	(6.000.000)	1.000.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	18.029.706.717	-	-	18.029.706.717
Cộng	34.064.218.467	9.015.699.900	(20.300.870.111)	22.779.048.256

13. Chi phí phải trả**13.1 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/09/2021	01/01/2021
- Trích trước chi phí XD dự án	29.977.096.779	36.569.887.688
- Chi phí lãi vay	12.794.319.349	6.938.399.899
Cộng	42.771.416.128	43.508.287.587

14. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Kinh phí công đoàn	95.527.590	95.527.590	-	-
- Bảo hiểm xã hội	82.282.635	82.282.635	-	-
- Bảo hiểm y tế	15.199.965	15.199.965	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	6.453.540	6.453.540	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15.069.786.392	15.069.786.392	7.796.184.550	7.796.184.550
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.919.331.399	17.919.331.399	17.868.525.124	17.868.525.124
+ Công ty TNHH MTV TM Tiến Minh	17.837.454.824	17.837.454.824	17.837.454.824	17.837.454.824
+ Phải trả khác	81.876.575	81.876.575	31.070.300	31.070.300
Cộng	33.188.581.521	33.188.581.521	25.664.709.674	25.664.709.674

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

15. Vay và nợ thuế tài chính

15.1. Các khoản vay ngắn hạn

	01/01/2021		Trong kỳ		30/09/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>						
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long	228.699.205.870	228.699.205.870	228.470.441.134	286.613.216.174	170.556.430.830	170.556.430.830
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở Giao dịch	11.480.000.000	11.480.000.000	5.000.000.000	16.480.000.000	-	-
+ Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	46.670.800.000	46.670.800.000	112.320.000.000	91.995.800.000	66.995.000.000	66.995.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đồng Anh	22.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh	15.820.000.000	15.820.000.000	15.280.000.000	15.820.000.000	15.280.000.000	15.280.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long	-	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long	-	-	30.000.000.000	-	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Ông Lê Công Thọ	125.000.000.000	125.000.000.000	-	125.000.000.000	-	-
+ Các cá nhân khác	7.728.405.870	7.728.405.870	13.870.441.134	15.317.416.174	6.281.430.830	6.281.430.830
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>						
+ Ngân hàng TMCP quân đội - CN Đào Duy Anh	251.223.728.607	251.223.728.607	42.939.338.886	41.521.624.418	252.641.443.075	252.641.443.075
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	1.942.999.992	1.942.999.992	298.999.994	1.069.999.994	1.171.999.992	1.171.999.992
+ Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hoàng Mai	81.250.000	81.250.000	-	81.250.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đồng Anh	69.122.886.390	69.122.886.390	26.197.063.610	20.319.950.000	75.000.000.000	75.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	338.000.000	338.000.000	253.500.000	253.500.000	338.000.000	338.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long	20.470.300.000	20.470.300.000	15.223.631.482	19.056.971.482	16.636.960.000	16.636.960.000
+ Trái phiếu	-	-	208.335.000	41.667.000	166.668.000	166.668.000
+ Các cá nhân khác	153.000.000.000	153.000.000.000	-	-	153.000.000.000	153.000.000.000
	6.268.292.225	6.268.292.225	757.808.800	698.285.942	6.327.815.083	6.327.815.083
Cộng	479.922.934.477	479.922.934.477	271.409.780.020	328.134.840.592	423.197.873.905	423.197.873.905

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****15. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)****15.2 Các khoản vay dài hạn**

	Trong kỳ			
	01/01/2021			30/09/2021
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
<i>Vay dài hạn</i>				
+ Ngân hàng TMCP quân đội - CN Đào Duy Anh	1.109.000.032	1.109.000.032	-	298.999.994
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	43.828.488.000	43.828.488.000	-	15.223.631.482
+ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hoàng Mai	255.635.236.684	255.635.236.684	21.397.492.624	26.197.063.610
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đồng Anh	1.225.500.000	1.225.500.000	-	253.500.000
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long	-	-	1.000.000.000	208.335.000
+ Các cá nhân khác	1.007.808.800	1.007.808.800	-	1.007.808.800
Cộng	302.806.033.516	302.806.033.516	22.397.492.624	43.189.338.886
				282.014.187.254
				282.014.187.254

15.3 Trái phiếu phát hành**Trái phiếu thường**

	30/09/2021			01/01/2021		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành						
- Loại phát hành theo mệnh giá (*)	153.000.000.000	10,3%	3 năm	153.000.000.000	10,3%	3 năm
Cộng	153.000.000.000			153.000.000.000		

(*): Trái phiếu phát hành theo mệnh giá phát sinh trong kỳ theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu số HD2018/HĐTP/KOSY-PVIAM giữa Công ty Cổ phần Kosy và Quỹ đầu tư cơ hội PVI ngày 28/12/2018 với số lượng trái phiếu đặt mua: 235 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000.000 đồng/trái phiếu, ngày đáo hạn 28/12/2021, lãi suất cố định 10,3% cho năm đầu tiên và được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,5%/năm.

Vào ngày 30/12/2019 đơn vị đã thực hiện mua lại trước hạn 12 trái phiếu tương đương 12.000.000.000 đồng và mua lại trước hạn 70 trái phiếu tương đương 70.000.000.000 đồng vào ngày 28/12/2020.

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. 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	99.266.653.305	1.136.766.653.305
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	21.911.531.731	21.911.531.731
Tăng khác	-	-	-
Phân phối các quỹ	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm trước/đầu kỳ này	1.037.500.000.000	121.178.185.036	1.158.678.185.036
Tăng vốn trong kỳ	612.813.350.000	-	612.813.350.000
Lãi trong kỳ	-	15.218.933.458	15.218.933.458
Tăng khác	-	-	-
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	-51.874.680.000	-51.874.680.000
Chi trả thù lao HĐQT, BKS	-	-132.000.000	(132.000.000)
Số dư cuối kỳ	1.650.313.350.000	84.390.438.494	1.734.703.788.494

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

	<i>Kỳ này năm nay</i>	<i>Kỳ này năm trước</i>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	612.813.350.000	-
+ Vốn góp cuối kỳ	1.650.313.350.000	1.037.500.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu:

	<i>30/09/2021</i>	<i>01/01/2021</i>
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	165.031.335	103.750.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	165.031.335	103.750.000
+ Cổ phiếu phổ thông	165.031.335	103.750.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	165.031.335	103.750.000
+ Cổ phiếu phổ thông	165.031.335	103.750.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

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

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

17. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III Năm nay	Quý III Năm trước
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	184.924.300.443	246.033.048.975
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	97.500.000	-
Doanh thu bán hàng hóa	163.845.507.931	206.023.084.338
Doanh thu kinh doanh BĐS	20.981.292.512	40.009.964.637
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	184.924.300.443	246.033.048.975
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	97.500.000	-
Doanh thu bán hàng hóa	163.845.507.931	206.023.084.338
Doanh thu kinh doanh BĐS	20.981.292.512	40.009.964.637

18. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Quý III Năm nay	Quý III Năm trước
Giá vốn hàng hoá đã bán	157.185.348.479	203.092.886.354
Giá vốn cung cấp dịch vụ	36.461.175	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	17.546.490.352	25.038.699.947
Cộng	174.768.300.006	228.131.586.301

19. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III Năm nay	Quý III Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	191.427.444	125.067.499
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	3.087.500.000	-
Cộng	3.278.927.444	125.067.499

20. Chi phí tài chính

	Quý III Năm nay	Quý III Năm trước
Lãi tiền vay	3.482.225.346	6.116.549.863
Cộng	3.482.225.346	6.116.549.863

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)****21. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Quý III Năm nay	Quý III Năm trước
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	1.682.897.194	1.549.050.476
- Chi phí đồ dùng văn phòng	23.545.455	106.556.289
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.233.026.972	1.302.333.159
- Thuế, phí và lệ phí	-	535.534.289
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.512.598.335	1.573.058.905
- Chi phí bằng tiền khác	431.751.295	1.566.633.374
Cộng	4.883.819.251	6.633.166.492
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	417.294.311	-
- Chi phí vật liệu, đồ dùng	-	96.661.293
- Chi phí khấu hao TSCĐ	7.666.668	7.666.668
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	121.977.203	2.233.357.986
- Các khoản chi phí bán hàng khác	-	-
Cộng	546.938.182	2.337.685.947

22. Thu nhập và chi phí khác

	Quý III Năm nay	Quý III Năm trước
Thu nhập khác	14.586	-
- Lãi thanh lý tài sản cố định	-	-
- Xử lý công nợ nhỏ lẻ	14.586	-
Chi phí khác	735.103.956	1.133.169.176
- Các khoản tiền phạt, chậm nộp	235.102.540	1.133.169.176
- Chi phí tài trợ, ủng hộ	500.000.000	-
- Khấu hao ô tô vượt định mức	-	-
- Chi phí khác	1.416	-
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(735.089.370)	(1.133.169.176)

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý III Năm nay	Quý III Năm trước
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ tài chính hiện hành	1.068.601.650	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNDN kỳ này	-	-
Cộng	1.068.601.650	-

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

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

Trong kỳ tài chính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/09/2021, các bên liên quan được nhận biết là liên quan đến Công ty là các thành viên Ban quản trị, Ban Kiểm soát, các công ty được kiểm soát bởi các thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT.

Các bên được nhận biết là các bên có liên quan với Công ty từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/09/2021 là:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GĐ của CTHĐQT
- Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GĐ của CTHĐQT
- Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác, cùng Ban lãnh đạo với Kosy
- Công ty TNHH Ngọc Giang Việt Nam	Công ty của cổ đông lớn
- Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Đông Tây	Công ty của P.CT HĐQT
- Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc

Số dư với các bên liên quan:

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

<u>Các bên có liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>30/09/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
I. Tạm ứng			
Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	-	258.000.000
III. Phải thu khác			
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Đông Tây	CT của P.CT HĐQT	4.070.000	-
II. Trả trước cho người bán			
Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GĐ của CTHĐQT	3.182.988.371	2.228.442.916
Công ty cổ phần đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GĐ của CTHĐQT	325.970.000	325.970.000
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác, cùng Ban lãnh đạo với Kosy	76.707.968.136	83.341.541.000

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VIII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính**

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

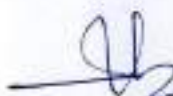
3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 30/09/2020.

Hà Nội, ngày 20 tháng 10 năm 2021


LÊ THỊ PHƯƠNG

Người lập


PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng

**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**

Chủ tịch HĐQT

