

Số: 07/CBTT

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2020

Digitally signed by
Công Ty Cổ Phần
Kosy
DN:
OID.0.9.2342.1920030
0.100.1.1=MST:
0102681319,
CN=Công Ty Cổ Phần
Kosy, S=Hà Nội,
C=VN
Reason: I am the
author of this
document
Location: 12345678
Date: 2021-01-20 17:
41:14
Foxit Reader Version:
9.1.0

Công
Ty Cổ
Phần
Kosy

CÔNG BỐ THÔNG TIN
(V/v: Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2020)

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

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

Mã chứng khoán: KOS

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

Điện thoại: 024 37833660

Fax: 024 37833661

Email: yenht@kosy.vn

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

Loại công bố thông tin: Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2020.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 20/01/2020 tại địa chỉ: <http://kosy.vn>.

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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2020 (bản scan).

Người được ủy quyền công bố thông tin



Hoàng Thị Yến

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Báo cáo tài chính
Quý IV Năm 2020

MỤC LỤC

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.875.222.485.377	1.670.274.456.204
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	19.765.548.120	5.459.515.201
1. Tiền	111		18.535.548.120	5.459.515.201
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.230.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5.084.456.329	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.1	5.084.456.329	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		795.426.948.153	853.434.699.148
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	325.029.555.283	309.866.844.916
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	339.792.930.898	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	130.604.461.972	127.127.094.319
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.035.008.444.850	789.293.133.054
1. Hàng tồn kho	141	V.7	1.035.008.444.850	789.293.133.054
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		19.937.087.926	22.087.108.801
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6.1	9.437.399.648	18.472.223.504
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		10.499.688.278	3.614.885.297
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		312.870.277.529	238.428.385.585
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		40.000.000	-
1. Phải thu dài hạn khác	216		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.10	23.248.581.181	26.507.380.849
- Nguyên giá	222		37.138.838.182	34.573.755.454
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(13.890.257.001)	(8.066.374.605)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	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.9.1	-	133.500.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.9.2	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		311.696.348	891.004.736
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6.2	311.696.348	891.004.736
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.188.092.762.906	1.908.702.841.789

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 01/01/2020 đến 31/12/2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2020	01/01/2020
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.026.342.802.347	771.936.188.484
I. Nợ ngắn hạn	310		712.889.701.597	474.297.704.045
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	133.385.452.449	144.348.153.347
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	19.438.125.168	1.232.220.084
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	34.888.312.047	228.545.915.839
4. Phải trả người lao động	314		1.544.633.975	1.551.312.307
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	31.868.953.622	2.106.808.020
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	25.904.709.674	26.737.460.206
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15.1	465.859.514.662	69.775.834.242
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
II. Nợ dài hạn	330		313.453.100.750	297.638.484.439
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15.2	313.453.100.750	297.638.484.439
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.161.749.960.559	1.136.766.653.305
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	1.161.749.960.559	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		124.249.960.559	99.266.653.305
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		99.026.653.305	79.203.928.696
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		25.223.307.254	20.062.724.609
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.188.092.762.906	1.908.702.841.789



Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2021

VŨ BÍCH HỢP

Người lập

PHẠM THỊ THÁNG

Kế toán trưởng

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Quý IV		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	626.973.253.411	242.902.525.363	1.305.708.386.653	1.062.827.684.875
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.18	626.973.253.411	242.902.525.363	1.305.708.386.653	1.062.827.684.875
4. Giá vốn hàng bán	11		590.635.426.402	217.209.157.863	1.225.765.274.965	981.802.085.706
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		36.337.827.009	25.693.367.500	79.943.111.688	81.025.599.169
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.19	29.808.089.326	202.580.694	43.447.481.959	385.511.839
7. Chi phí tài chính	22	V.20	7.884.342.816	6.808.595.484	24.818.277.730	12.524.784.525
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.884.342.816	6.808.595.484	24.818.277.730	12.524.784.525
8. Chi phí bán hàng	25	VI.21	9.295.365.236	10.064.290.830	15.393.754.662	10.942.274.822
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.21	6.649.384.271	5.624.831.980	25.580.713.468	30.839.232.073
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		42.316.824.012	3.398.229.900	57.597.847.786	27.104.819.588
11. Thu nhập khác	31	VI.22	2.412.320.903	3.786.459	2.412.320.903	20.453.126
12. Chi phí khác	32	VI.22	18.090.830.536	259.475.937	22.134.507.417	1.246.006.959
13. Lợi nhuận khác	40		(15.678.509.633)	(255.689.478)	(19.722.186.514)	(1.225.553.833)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		26.638.314.379	3.142.540.422	37.875.661.272	25.879.265.755
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.23	10.504.346.543	2.760.963.251	12.652.354.018	5.816.541.146
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		16.133.967.836	381.577.171	25.223.307.254	20.062.724.609
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		155,51	26,61	243,12	193,38
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		155,51	26,61	243,12	193,38

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2021



VŨ BÍCH HỢP
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

Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020

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	37.875.661.272	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	(40.999.963.022)	(385.511.839)
- Chi phí lãi vay	06	24.818.277.730	12.524.784.525
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	27.517.858.377	41.282.048.703
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	59.754.487.372	(20.997.757.753)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(245.715.311.796)	(314.391.579.068)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(165.744.186.750)	119.778.134.067
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	9.614.132.244	1.006.554.428
- Tiền lãi vay đã trả	14	(22.286.432.464)	(12.471.511.843)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.171.695.402)	(11.721.981.624)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(344.031.148.419)	(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 thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(20.570.000.000)	-
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	201.975.000.000	940.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	603.423.664	398.936.497
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(53.561.115.393)	(14.618.388.957)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	826.004.596.637	285.223.727.224
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(414.106.299.906)	(221.641.150.264)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	411.898.296.731	63.582.576.960
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	14.306.032.919	(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	19.765.548.120	5.459.515.201

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2021



VŨ BÍCH HỢP
Người lập

PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

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

Công ty cổ phần KOSY (tiền thân là Công ty cổ phần TD KOSY) được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102681319, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về tên công ty, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, địa chỉ... của Công ty cũng đã được Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chuẩn y tại các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ lần 1 đến lần thứ 15 ngày 08/08/2018. Theo đó, 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 31/12/2019 và Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019.

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

Đến ngày 31/12/2020, tổng số cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty là 66 người, trong đó cán bộ quản lý là 25 người.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

Đối với các khoản đầu tư khác:

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

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

Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

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

Chi phí trả trước

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

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

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

Nợ phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo và theo từng đối tượng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản phải trả có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh được phân loại là phải trả ngắn hạn, khoản phải trả có thời 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 thô các dự án và chi phí lãi vay phải trả.

Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại ngày 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, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua mà không phụ thuộc vào việc đã hoàn tất thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa và hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng không hủy ngang.

Doanh thu khác

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

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

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

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ và chi phí chuyển nhượng các khoản đầu tư. Các khoản chi phí tài chính được ghi nhận đầy đủ trong kỳ.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

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.

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) 1.511.292.614	5.173.936.938
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii) 17.024.255.506	285.578.263
Các khoản tương đương tiền	(iii) 1.230.000.000	-
Cộng	19.765.548.120	5.459.515.201

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

	VND
Đồng Việt Nam (VND)	1.511.292.614
Cộng	1.511.292.614

(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	878.769
+ 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	1.247.463.302
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội (Trái phiếu)	43.414.021
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thủ đô	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	17.024.255.506

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

	VND
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long	1.230.000.000
Cộng	1.230.000.000

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

(*) Bao gồm 4 hợp đồng tiền gửi với kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng với lãi suất từ 6,7% 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	-

(*) Bao gồm 2 hợp đồng tiền gửi với kỳ hạn từ 25 đến 36 tháng với lãi suất từ 7% đến 7,7%/năm

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

	31/12/2020	01/01/2020
Phải thu khách hàng bất động sản	136.340.527.019	92.101.774.258
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
Các đối tượng khác	114.603.822.561	158.923.525.121
Cộng	325.029.555.283	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 Đầu tư Xây dựng Thái Nguyên	10.122.957.000	-
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
BQL thực hiện DAXD cấp bách HTCLL sông cầu kết hợp hoàn thiện HTDDT2 bên bờ sông cầu, tỉnh Thái Nguyên	15.108.684.621	-
Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Sông Công	2.551.858.417	1.114.848.112
Các đối tượng khác	26.879.044.077	36.934.940.127
Cộng	339.792.930.898	416.440.759.913

4.2 Trả trước cho người bán với các bên có liên quan

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

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

	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
Ký cược, ký quỹ	642.957.100	142.957.100
Tạm ứng	27.518.763.736	42.524.905.779
+ Ông Trần Văn Thịnh	8.413.309.935	33.832.105.779
+ Bà Vũ Thị Thương	6.247.000.000	-
+ Các đối tượng tạm ứng khác	12.858.453.801	8.692.800.000
Phải thu khác	102.442.741.136	84.459.231.440
+ Ông Trần Văn Thịnh	9.000.000.000	-
+ Ông Nguyễn Đức Trang	84.382.651.273	84.382.651.273
+ Phải thu khác	9.060.089.863	76.580.167
Cộng	<u>130.604.461.972</u>	<u>127.127.094.319</u>

5.1 Phải thu dài hạn khác

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

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)**

	31/12/2020	01/01/2020
6. Chi phí trả trước		
6.1 Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	6.200.686.922	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	114.445.908	164.196.401
- Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	3.102.612.273	6.480.125.000
Cộng	9.437.399.648	18.472.223.504
6.2 Chi phí trả trước dài hạn		
- Chi phí lưu ký	58.750.000	94.000.000
- Chi phí sửa chữa văn phòng	94.889.740	289.402.764
- Chi phí xây dựng biển quảng cáo	137.256.608	506.932.084
- Chi phí khác	20.800.000	669.888
Cộng	311.696.348	891.004.736

7. Hàng tồn kho

	31/12/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	995.395.531.172	-	757.679.660.207	-
+ Dự án Kosy Sông Công	129.406.089.398	-	101.520.064.787	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	388.015.009.600	-	329.553.022.500	-
+ Dự án Kosy Cầu Gỗ	3.526.609.778	-	14.427.184.161	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng	48.981.787.733	-	36.630.678.580	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	191.945.573.340	-	256.789.709.392	-
+ Các dự án khác	233.520.461.323	-	18.759.000.787	-
- Hàng hóa	39.612.913.678	-	31.613.472.847	-
Cộng	1.035.008.444.850	-	789.293.133.054	-

8. Phải trả người bán ngắn hạn**8.1 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	7.528.480.222	7.528.480.222	13.545.474.000	13.545.474.000
Công ty TNHH Tư vấn và TM Đại An	14.842.095.821	14.842.095.821	-	-
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đại Phát	3.627.703.551	3.627.703.551	-	-
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 Điện hợp nhất	5.580.185.242	5.580.185.242	4.466.010.342	4.466.010.342
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	11.226.844.875	11.226.844.875	-	-
Các đối tượng khác	25.976.472.743	25.976.472.743	101.293.778.572	101.293.778.572
Cộng	133.385.452.449	133.385.452.449	144.348.153.347	144.348.153.347

8.2 Phải trả người bán với các bên có liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****9. Các khoản đầu tư tài chính**

	31/12/2020			01/01/2020		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	133.500.000.000	-	133.500.000.000
+ Công ty cổ phần Hồng Việt	-	-	-	133.500.000.000	-	133.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	287.780.000.000	-	287.780.000.000	77.530.000.000	-	77.530.000.000
+ Công ty cổ phần KPT Việt nam	36.750.000.000	-	36.750.000.000	73.500.000.000	-	73.500.000.000
+ Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Năng lượng Tây Bắc	123.500.000.000	-	123.500.000.000	-	-	-
+ Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển và Năng lượng Giavico	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	287.780.000.000	-	287.780.000.000	211.030.000.000	-	211.030.000.000

9.1 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 sở hữu	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị
Công ty cổ phần Hồng Việt (*)	Xây dựng	-	-	-	13.350.000	33,40%	133.500.000.000
Cộng							133.500.000.000

9.2 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 Đầu tư Phát triển Năng lượng Tây Bắc	6.175.000	123.500.000.000	-	-
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển và Năng lượng Giavico	6.175.000	123.500.000.000	-	-
Công ty cổ phần KPT Việt nam	3.675.000	36.750.000.000	7.350.000	73.500.000.000
Cộng	16.428.000	287.780.000.000	7.753.000	77.530.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****10. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYỄN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2020	-	203.640.000	34.206.670.000	163.445.454	-	34.573.755.454
Mua trong kỳ	-	-	2.565.082.728	-	-	2.565.082.728
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2020	-	203.640.000	36.771.752.728	163.445.454	-	37.138.838.182
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2020	-	203.640.000	7.818.425.206	44.309.399	-	8.066.374.605
Khấu hao trong kỳ	-	-	5.769.400.572	54.481.824	-	5.823.882.396
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2020	-	203.640.000	13.587.825.778	98.791.223	-	13.890.257.001
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 772.491.273 đồng

Nguyên giá TSCĐ tạm thời không sử dụng: - đồng

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thẻ chấp, cầm cố, cho vay: 22.454.691.614 đồng (Chi tiết tại mục V.15.1 Thuyết minh BCTC)

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

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

	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 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	9.779.185.455	9.779.185.455	-	-
Các đối tượng khác	4.119.048.455	4.119.048.455	1.232.220.084	1.232.220.084
Cộng	19.438.125.168	19.438.125.168	1.232.220.084	1.232.220.084

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**11.2 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2020	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	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	12.652.354.018	(7.171.695.402)	11.297.199.762
Thuế thu nhập cá nhân	580.489.976	1.194.810.083	(1.213.894.491)	561.405.568
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	221.949.690.000	38.440.235.758	(255.389.925.758)	5.000.000.000
Thuế BVMT 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	76.284.613.355	(269.942.217.147)	34.888.312.047

13. Chi phí phải trả

	31/12/2020	01/01/2020
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>		
- Trích trước chi phí XD dự án	28.327.962.890	1.097.662.554
- Chi phí lãi vay	3.540.990.732	1.009.145.466
Cộng	31.868.953.622	2.106.808.020

14. 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
- 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	18.108.525.124	18.108.525.124	17.860.596.735	17.860.596.735
+ Công ty TNHH MTV TM Tiến Minh	17.837.454.824	17.837.454.824	17.837.454.824	17.837.454.824
+ Quỹ sinh hoạt cộng đồng	-	-	23.006.311	23.006.311
+ Phải trả khác	271.070.300	271.070.300	135.600	135.600
Cộng	25.904.709.674	25.904.709.674	26.737.460.206	26.737.460.206

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****15. Vay và nợ thuê tài chính****15.1 Các khoản vay**

	01/01/2020		Trong kỳ		31/12/2020	
	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	55.293.514.250	55.293.514.250	463.975.563.629	289.562.063.209	229.707.014.670	229.707.014.670
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sứ 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 An	-	-	44.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000
+ Công ty cổ phần kết nối tài chính Việt Nam	-	-	49.135.000.000	33.315.000.000	15.820.000.000	15.820.000.000
+ Ông Lê Công Thọ	-	-	23.000.000.000	23.000.000.000	-	-
+ Các cá nhân khác	-	-	151.761.196.673	26.761.196.673	125.000.000.000	125.000.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>						
+ Ngân hàng TMCP quân đội - CN Đào Duy Anh	2.602.689.920	2.602.689.920	16.528.075.549	10.394.550.799	8.736.214.670	8.736.214.670
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	14.482.319.992	14.482.319.992	335.956.729.092	114.286.549.092	236.152.499.992	236.152.499.992
+ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hoàng Mai	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 Công thương Việt Nam - CN Đông Anh	162.500.000	162.500.000	81.250.000	162.500.000	81.250.000	81.250.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	-	-	89.997.679.100	29.677.729.100	60.319.950.000	60.319.950.000
+ Trái phiếu	-	-	464.500.000	126.500.000	338.000.000	338.000.000
Cộng	69.775.834.242	69.775.834.242	799.932.292.721	403.848.612.301	465.859.514.662	465.859.514.662

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****15. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)****15.1 Các khoản vay**

	01/01/2020			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 Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hoàng Mai	-	-	354.435.852.174	89.997.679.100	264.438.173.074	264.438.173.074
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN 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	5.903.180.834	10.257.687.605	2.851.939.644	2.851.939.644
+ Trái phiếu	223.000.000.000	223.000.000.000	-	223.000.000.000	-	-
Cộng	297.638.484.439	297.638.484.439	362.029.033.008	346.214.416.697	313.453.100.750	313.453.100.750

15.2 Trái phiếu phát hành*Trái phiếu thường*

	31/12/2020			01/01/2020		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
<i>Trái phiếu phát hành</i>						
- Loại phát hành theo mệnh giá (*)	153.000.000.000	10,3%	3 năm	223.000.000.000	10,3%	3 năm
Cộng	153.000.000.000			223.000.000.000		

(*): Trái phiếu phát hành theo mệnh giá phát sinh trong kỳ theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 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 bảng 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	79.203.928.696	1.116.703.928.696
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	20.062.724.609	20.062.724.609
Tăng khác	-	-	-
Phân phối các quỹ	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	1.037.500.000.000	99.266.653.305	1.136.766.653.305
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-
Lãi trong kỳ	-	25.223.307.254	25.223.307.254
Tăng khác	-	-	-
Phân phối các quỹ	-	-	-
Giảm khác	-	240.000.000	240.000.000
Số dư cuối kỳ	1.037.500.000.000	124.249.960.559	1.161.749.960.559

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

	Kỳ này năm nay	Kỳ này năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
Cổ phiếu:		
	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
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	103.750.000	103.750.000
+ Cổ phiếu phổ thông	103.750.000	103.750.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

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

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

17. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	626.973.253.411	242.902.525.363
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	-	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS</i>	-	-
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	474.795.142.465	181.681.413.616
<i>Doanh thu kinh doanh BĐS</i>	152.178.110.946	61.221.111.747
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	626.973.253.411	242.902.525.363
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	-	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS</i>	-	-
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	474.795.142.465	181.681.413.616
<i>Doanh thu kinh doanh BĐS</i>	152.178.110.946	61.221.111.747

18. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước
Giá vốn hàng hoá đã bán	471.563.964.758	176.854.133.046
Giá vốn kinh doanh bất động sản	119.071.461.644	40.355.024.817
Cộng	590.635.426.402	217.209.157.863

19. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	495.803.965	202.580.694
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	26.827.500.000	-
Lãi chậm thanh toán	2.484.785.361	-
Cộng	29.808.089.326	202.580.694

20. Chi phí tài chính

	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước
Lãi tiền vay	7.884.342.816	6.808.595.484
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	7.884.342.816	6.808.595.484

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 IV Năm nay	Quý IV Năm trước
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	1.577.278.492	634.146.653
- Chi phí đồ dùng văn phòng	55.617.031	90.651.931
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.298.036.216	1.302.333.159
- Thuế, phí và lệ phí	174.877.739	62.132.968
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.475.637.924	2.529.566.080
- Chi phí bằng tiền khác	67.936.869	1.006.001.189
Cộng	6.649.384.271	5.624.831.980
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	-	-
- Chi phí vật liệu, đồ dùng	-	96.661.293
- Chi phí khấu hao TSCĐ	7.666.668	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.287.698.568	9.967.629.537
- Các khoản chi phí bán hàng khác	-	-
Cộng	9.295.365.236	10.064.290.830

22. Thu nhập và chi phí khác

	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước
Thu nhập khác	2.412.320.903	3.786.459
- Thu nhập khác	2.412.320.903	3.786.459
Chi phí khác	18.090.830.536	259.475.937
- Các khoản tiền phạt, chậm nộp	18.010.237.694	258.469.042
- Các khoản khác	80.592.842	1.006.895
- Khấu hao ô tô vượt định mức	-	-
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(15.678.509.633)	(255.689.478)

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ tài chính hiện hành	10.504.346.543	2.760.963.251
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNDN kỳ này	-	-
Cộng	10.504.346.543	2.760.963.251

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 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020, các bên liên quan được nhận biết là liên quan đến Công ty là Công ty con, công ty liên kết, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết tại Công ty, các thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT.

Các bên được nhận biết là các bên có liên quan với Công ty từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020 là:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết (từ ngày 01/01/2020 đến ngày 01/04/2020)
- Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT
- Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng 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 Đức Trang	Ủy viên HĐQT từ ngày 01/01/2020 đến ngày 25/06/2020
- Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc
- Bà Hoàng Thị Yến	Thành viên Ban Kiểm soát

Số dư với các bên liên quan:

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

<u>Các bên có liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>31/12/2020</u>	<u>01/01/2020</u>
I. Phải thu khách hàng			
Công ty cổ phần đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	-	1.720.641.872
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
III. Phải trả khác			
Ông Nguyễn Đức Trang	Ủy viên HĐQT từ ngày 01/01/2020 đến ngày 25/06/2020		84.382.651.273

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)**

<i>Các bên có liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>31/12/2020</i>	<i>01/01/2020</i>
IV. 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
V. Phải trả người bán			
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết (từ ngày 01/01/2020 đến ngày 01/04/2020)		13.545.474.000

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

Lãi suất cho vay, giá dịch vụ, hàng hoá của các bên liên quan cung cấp là giá thoả thuận.

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

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

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

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2021

VŨ BÍCH HỢP
Người lập

PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT