

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 Phạm Thị Thắng
Chức vụ: Kế toán trưởng kiêm 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:**
Công ty cổ phần Kosy công bố thông tin định kỳ về Báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2021.
8. **Tài liệu đính kèm:**
Báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2021 (bản Scan)
Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 28/01/2022 tại website: <http://kosy.vn>.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

Người được ủy quyền công bố thông tin



Phạm Thị Thắng

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV 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

Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính

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

từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.365.572.134.550	1.885.650.558.228
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	15.146.135.346	19.766.195.510
1. Tiền	111		15.146.135.346	18.536.195.510
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.230.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		11.043.951.964	5.084.456.329
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.1	11.043.951.964	5.084.456.329
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.017.568.071.710	797.837.422.040
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	347.677.498.628	328.739.225.348
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	493.283.066.348	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.5.1	176.607.506.734	131.674.396.900
IV. Hàng tồn kho	140		1.295.450.773.491	1.039.849.679.624
1. Hàng tồn kho	141	V.7	1.295.450.773.491	1.039.849.679.624
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		26.363.202.039	23.112.804.725
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6.1	9.857.989.251	12.429.553.084
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		16.505.212.788	10.683.251.641
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		757.049.460.887	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	V.5.2	40.000.000	40.000.000
II. Tài sản cố định	220		19.926.342.706	23.248.581.181
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	19.926.342.706	23.248.581.181
- Nguyên giá	222		38.183.465.164	36.569.986.909
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(18.257.122.458)	(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.11	547.900.000	-
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		547.900.000	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	736.414.400.000	289.270.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.9.1	514.500.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.9.2	221.324.400.000	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		120.818.181	263.195.985
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6.2	120.818.181	263.195.985
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.122.621.595.437	2.198.472.335.394

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2021	01/01/2021
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		865.291.279.155	1.039.794.150.358
I. Nợ ngắn hạn	310		665.756.205.302	736.988.116.842
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	204.471.772.549	133.172.598.265
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	4.817.154.829	19.108.125.168
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	24.693.010.766	34.064.218.467
4. Phải trả người lao động	314		1.607.443.751	1.547.243.204
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	26.129.540.028	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.15	34.256.742.783	25.664.709.674
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16.1	369.780.540.596	479.922.934.477
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
II. Nợ dài hạn	330		199.535.073.853	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.16.2	199.535.073.853	302.806.033.516
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.257.330.316.282	1.158.678.185.036
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	2.257.330.316.282	1.158.678.185.036
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.164.813.350.000	1.037.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.164.813.350.000	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		92.516.966.282	121.178.185.036
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		69.171.505.036	99.266.653.305
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		23.345.461.246	21.911.531.731
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.122.621.595.437	2.198.472.335.394

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 RIÊNG

Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021

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.18	302.471.548.998	629.890.933.727	1.103.487.498.433	1.308.626.066.969
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		302.471.548.998	629.890.933.727	1.103.487.498.433	1.308.626.066.969
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.19	292.744.338.369	595.229.693.926	1.054.695.051.626	1.230.359.542.489
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		9.727.210.629	34.661.239.801	48.792.446.807	78.266.524.480
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.20	28.949.037.648	29.808.736.717	47.516.199.554	43.448.129.350
7. Chi phí tài chính	22	VI.21	9.502.682.887	11.412.692.747	24.536.504.319	28.346.627.661
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		9.502.682.887	11.412.692.747	24.536.504.319	28.346.627.661
8. Chi phí bán hàng	25	VI.22	1.199.927.833	8.807.419.163	4.025.735.726	14.905.808.589
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.22	6.706.066.875	6.127.305.455	23.688.046.522	25.058.634.652
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21.267.570.682	38.122.559.153	44.058.359.794	53.403.582.928
11. Thu nhập khác	31	VI.23	43.003	2.466.866.357	138.382.246	2.466.866.357
12. Chi phí khác	32	VI.23	10.203.231.914	18.090.830.536	12.800.172.003	22.134.507.417
13. Lợi nhuận khác	40		(10.203.188.911)	(15.623.964.179)	(12.661.789.757)	(19.667.641.060)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.064.381.771	22.498.594.974	31.396.570.037	33.735.941.868
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.24	2.937.853.983	9.676.402.662	8.051.108.791	11.824.410.137
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.126.527.788	12.822.192.312	23.345.461.246	21.911.531.731
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		44,56	123,59	142,34	211,20
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		44,56	123,59	142,34	211,20

LÊ THỊ PHƯƠNG
Người lập

PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính

từ ngày 01/01/2021 đến 31/12/2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Theo phương pháp gián tiếp

Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021	Từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	31.396.570.037	33.735.941.868
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	5.888.964.287	5.823.882.396
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(47.654.512.565)	(41.017.889.443)
- Chi phí lãi vay	06	24.536.504.319	28.346.627.661
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	14.167.526.078	26.888.562.482
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(185.215.986.667)	57.220.450.122
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(255.601.093.867)	(250.556.546.570)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	48.695.799.609	(158.038.656.605)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2.713.941.637	6.670.479.171
- Tiền lãi vay đã trả	14	(30.127.896.752)	(22.417.373.228)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.377.033.626)	(7.171.695.402)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(5.454.546)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(417.744.743.588)	(347.410.234.576)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(3.521.767.346)	(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)	(20.574.456.329)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	13.400.000.000	13.995.543.671
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(221.324.400.000)	(247.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	294.204.000.000	170.250.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	656.079.769	32.296.260.960
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	65.599.366.968	(53.597.734.426)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ 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	390.465.227.393	827.012.405.437
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(603.878.580.939)	(411.697.756.125)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	347.525.316.456	415.314.649.312
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(4.620.060.164)	14.306.680.310
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	19.766.195.510	5.459.515.201
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	15.146.135.346	19.766.195.510

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022

LÊ THỊ PHƯƠNG

Người lập

PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**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 17 ngày 09/12/2021. 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.

Cơ cấu tổ chức:

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có 01 công ty con và 03 đơn vị phụ thuộc là:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
- Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng thủy điện	tổ 3, phường Quyết Tiến, thành Phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu
- Chi nhánh quản lý đô thị Kosy Sông Công	Số nhà 205, tổ 7, phường Thắng Lợi, thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.
- Văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh	Số 130 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.
- Văn phòng đại diện tại tỉnh Lai Châu	Số 44 Đại lộ Lê Lợi, tổ 18 phường Tân Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

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);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

- 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;
- 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 31/12/2020.

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 31/12/2021, tổng số cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty là 69 người, trong đó cán bộ quản lý là 21 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 RIÊNG (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 RIÊNG (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 con, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và khoản đầu tư khác.

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

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

Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, các khoản đầu tư khác:

Các khoản đầu tư vào công ty con, 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.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị 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 RIÊNG (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 - 04 năm

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này là hệ thống hội nghị truyền hình.

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... 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 3 đến 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.

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

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

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

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 phản 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 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 31/12/2021 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.

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

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

Doanh thu khác

Doanh thu khác bao gồm lãi tiền gửi, lãi 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 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.

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 bán hàng và 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 RIÊNG (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

		31/12/2021	01/01/2021
Tiền mặt tại quỹ	(i)	4.910.172.588	1.511.292.613
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii)	10.235.962.758	17.024.902.897
Các khoản tương đương tiền		-	1.230.000.000
Cộng		15.146.135.346	19.766.195.510

(i) Số dư tiền mặt tại quỹ vào ngày 31/12/2021 bao gồm:

	VND
Đồng Việt Nam (VND)	4.910.172.588
Cộng	4.910.172.588

(ii) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 31/12/2021 bao gồm:

	VND
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đào Duy Anh	1.906.653
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Mỹ Đình	8.030.596.178
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Sông Nhuệ	3.035
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Lê Ngọc Hân	6.822.068
+ 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	381.835
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	16.175.054
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	9.879.759
+ Ngân hàng liên doanh Nga Việt - Sở giao dịch	13.877.448
+ 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	4.990.847
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội	8.471.556
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội (Trái phiếu)	3.458.665
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thủ đô	2.399.463
+ Ngân hàng TNHH MTV Wooribank Việt Nam - CN Hà Nam	23.538.169
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Đông Anh	3.972.835
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN - Chi nhánh Hoàng Mai	42.599.579
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN - Chi nhánh Sở giao dịch	8.390.873
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Ngọc Khánh	7.925.434
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam thịnh vượng - Chi nhánh Hội sở	2.043.724.098
Cộng	10.235.962.758

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

	31/12/2021	01/01/2021
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (*)	11.043.951.964	5.084.456.329
Cộng	11.043.951.964	5.084.456.329

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)**

	31/12/2021	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 kỳ hạn 36 tháng với lãi suất 7.7%/năm;

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

	31/12/2021	01/01/2021
Công ty cổ phần Zone Việt	23.260.496.936	39.557.136.936
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	45.643.405.911	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	48.730.252.469	8.638.839.671
Công ty CP giải pháp SSTECH Việt Nam	37.942.695.872	-
Công ty cổ phần thương mại và tư vấn Nam Hà Nội	33.699.784.838	1.998.749.870
Các đối tượng khác	129.284.326.788	204.677.181.481
Cộng	347.677.498.628	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**

	31/12/2021	01/01/2021
Công ty cổ phần xây dựng KSCONS	64.147.680.000	10.122.957.000
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	68.264.033.136	83.341.541.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô	170.683.317.783	201.788.845.783
Công ty cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình	75.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Hà Nam	50.000.000.000	-
Các đối tượng khác	65.188.035.429	42.170.456.009
Cộng	493.283.066.348	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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**

	31/12/2021	01/01/2021
Ký cược, ký quỹ	162.957.100	162.957.100
Tạm ứng	75.159.634.834	37.963.424.299
+ Ông Nguyễn Văn Cường	4.282.802.970	-
+ Ông Nguyễn Anh Toàn	31.141.423.200	-
+ Ông Nguyễn Văn Lăng	2.660.667.376	-
+ Ông Trần Văn Thịnh	-	16.888.411.519
+ Bà Vũ Thị Thương	21.061.112.288	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	13.629.000	5.747.778.330
Phải thu khác	101.218.914.800	93.476.015.501
+ Ông Nguyễn Đức Trang	84.382.651.273	84.382.651.273
+ Công ty TNHH Thống Ngân	15.810.000.000	-
+ Phải thu khác	1.026.263.527	9.093.364.228
Phải trả thù lao HĐQT, BKS	66.000.000	72.000.000
Cộng	176.607.506.734	131.674.396.900

5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2021	01/01/2021
Ký cược, ký quỹ	40.000.000	40.000.000
Cộng	40.000.000	40.000.000

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

	31/12/2021	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	141.715.521	70.661.818
- Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	-	3.110.534.245
- Kinh phí GPMB (di chuyển đường dây điện và đền bù)	1.772.205.445	1.726.558.755
- Công cụ dụng cụ phân bổ	34.168.687	-
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	270.365.531	19.654.545
Cộng	9.857.989.251	12.429.553.084

6.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2021	01/01/2021
- Chi phí lưu ký	-	50.916.667
- Chi phí xây dựng biển quảng cáo	-	137.256.608
- Chi phí trả trước dài hạn khác	120.818.181	75.022.710
Cộng	120.818.181	263.195.985

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****7. Hàng tồn kho**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	1.295.450.773.491	-	1.000.236.665.631	-
+ Dự án Kosy Sông Cống	114.387.232.425	-	127.434.537.475	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	415.418.692.339	-	389.928.839.138	-
+ Dự án Kosy Cầu Gỗ	4.573.342.325	-	4.514.630.611	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng	66.507.986.151	-	48.609.990.500	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	221.735.884.366	-	192.954.659.757	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng II	340.252.012.265	-	195.186.008.015	-
+ Dự án Kosy Ninh Bình	59.798.492.260	-	8.646.437.840	-
+ Dự án Kosy Hà Nam	33.422.202.781	-	-	-
+ Các dự án khác	39.354.928.579	-	32.961.562.295	-
- Hàng hóa	-	-	39.613.013.993	-
Cộng	1.295.450.773.491	-	1.039.849.679.624	-

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

	31/12/2021		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	21.208.202.510	21.208.202.510	14.842.095.822	14.842.095.822
Công ty TNHH Tư vấn và TM Đại Phát	34.656.756.727	34.656.756.727	3.627.703.551	3.627.703.551
Công ty cổ phần PJACA Group	-	-	64.603.669.994	64.603.669.994
Công ty TNHH tư vấn và thương mại Nam Thăng Long	60.486.855.425	60.486.855.425	11.226.844.875	11.226.844.875
Công ty CP Licogi 13- Cơ giới hạ tầng	17.147.557.660	17.147.557.660	-	-
Công ty TNHH Thương Mại tư vấn C.H	32.785.822.873	32.785.822.873	-	-
Các đối tượng khác	38.186.577.354	38.186.577.354	38.872.284.023	38.872.284.023
Cộng	204.471.772.549	204.471.772.549	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 RIÊNG (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

	31/12/2021			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	514.500.000.000	-	514.500.000.000	-	-	-
+ Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện	514.500.000.000	-	514.500.000.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	221.324.400.000	-	221.324.400.000	287.780.000.000	-	287.780.000.000
Cộng	735.824.400.000	-	735.824.400.000	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 vào công ty con

	31/12/2021			01/01/2021		
Tên đơn vị	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng CP	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng CP	Giá trị
Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện (i)	98%	34.300.000	514.500.000.000	-	-	-
Cộng	-	34.300.000	514.500.000.000	-	-	-

(i): Trong kỳ, đơn vị đã phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi cổ phần cho các cổ đông của Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện theo Phương án đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ/KOS ngày 28/09/2021 và Nghị quyết HĐQT số 28/2021/NQ-HĐQT/KOS ngày 01/11/2021

9.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2021		01/01/2021	
Tên đơn vị	Số lượng CP	Giá trị	Số lượng CP	Giá trị
Công ty cổ phần Kosy Lào Cai (iv)	-	-	403.000	4.030.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Năng lượng Tây Bắc (iv)	-	-	12.350.000	123.500.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển và Năng lượng Glavico (ii)	-	-	12.350.000	123.500.000.000
Công ty cổ phần KPT Việt nam (iii)	-	-	3.675.000	36.750.000.000
Công ty cổ phần điện gió Kosy Bạc Liêu (v)	12.295.800	221.324.400.000	-	-
Cộng	12.295.800	221.324.400.000	28.778.000	287.780.000.000

(ii): Trong kỳ, đơn vị đã thực hiện chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển và Năng lượng Glavico theo Nghị quyết của HĐQT số 21/2021/NQ-HĐQT/KOS ngày 23/09/2021 và Nghị quyết số 39/2021/NQ-NQ-HĐQT/KOS ngày 27/12/2021.

(iii): Trong kỳ, đơn vị đã thực hiện chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần KPT Việt Nam theo Nghị quyết của HĐQT số 07/2021/NQ-HĐQT ngày 29/03/2021 và Nghị quyết số 39/2021/NQ-NQ-HĐQT/KOS ngày 27/12/2021.

(iv): Trong kỳ, đơn vị đã thực hiện chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Kosy Lào Cai và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Năng lượng Tây Bắc theo Nghị quyết số 39/2021/NQ-NQ-HĐQT/KOS ngày 27/12/2021.

(v): Trong kỳ, đơn vị đã thực hiện mua cổ phần tại Công ty cổ phần điện gió Kosy Bạc Liêu theo Nghị quyết của HĐQT số 39/2021/NQ-HĐQT/KOS ngày 27/12/2021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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**

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, trang thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị dụng cụ quản lý</i>	<i>TSCĐ hữu hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2021	-	203.640.000	36.202.901.455	163.445.454	-	36.569.986.909
Mua trong kỳ	-	-	2.876.042.546	97.824.800	-	2.973.867.346
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.360.389.091)	-	-	(1.360.389.091)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2021	-	203.640.000	37.718.554.910	261.270.254	-	38.183.465.164
GIÁ TRỊ HAO MÒN 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	-	-	5.839.417.947	49.546.340	-	5.888.964.287
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(953.247.557)	-	-	(953.247.557)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2021	-	203.640.000	17.905.144.895	148.337.563	-	18.257.122.458
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2021	-	-	23.183.926.950	64.654.231	-	23.248.581.181
Tại ngày 31/12/2021	-	-	19.813.410.015	112.932.691	-	19.926.342.706
Trong đó: Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng			239.640.000	đồng		
Nguyên giá TSCĐ tạm thời không sử dụng:			-	đồng		
Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thể chấp, cầm cố cho vay:			19.034.143.318	đồng		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

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

11. Tài sản dở dang dài hạn

11.1 Các khoản phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
- Hệ thống hội nghị truyền hình	547.900.000	-
Cộng	547.900.000	-

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2021		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 Đồng Á	-	-	5.539.891.258	5.539.891.258
Công ty CP Đầu tư BĐS Bắc Giang	-	-	9.449.185.455	9.449.185.455
Công ty cổ phần Bionature Việt Nam	1.883.974.956	1.883.974.956	-	-
Bà Trần Thị Bích Hạnh	2.403.385.873	2.403.385.873	-	-
Các đối tượng khác	529.794.000	529.794.000	4.119.048.455	4.119.048.455
Cộng	4.817.154.829	4.817.154.829	19.108.125.168	19.108.125.168

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

13.1 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước:

	01/01/2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2021
Thuế giá trị gia tăng	-	3.009.394.817	(3.009.394.817)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.469.255.881	8.051.108.791	(12.377.033.626)	6.143.331.046
Thuế thu nhập cá nhân	565.255.869	1.045.772.673	(891.860.822)	719.167.720
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	5.000.000.000	4.516.788.199	(9.516.788.199)	-
Thuế BVMT và các loại thuế khác	-	6.000.000	(6.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	18.029.706.717	-	(199.194.717)	17.830.512.000
Cộng	34.064.218.467	16.629.064.480	(26.000.272.181)	24.693.010.766

14. Chi phí phải trả

14.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
- Trích trước chi phí XD dự án	22.300.792.234	36.569.887.688
- Chi phí lãi vay	3.828.747.794	6.938.399.899
Cộng	26.129.540.028	43.508.287.587

15. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Kinh phí công đoàn	114.956.610	114.956.610	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16.149.205.483	16.149.205.483	7.796.184.550	7.796.184.550
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.992.580.690	17.992.580.690	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	155.125.866	155.125.866	31.070.300	31.070.300
Cộng	34.256.742.783	34.256.742.783	25.664.709.674	25.664.709.674

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****16. Vay và nợ thuê tài chính****16.1 Các khoản vay ngắn hạn**

	01/01/2021		Trong kỳ		31/12/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>228.699.205.870</i>	<i>228.699.205.870</i>	<i>366.385.441.134</i>	<i>389.945.216.174</i>	<i>205.139.430.830</i>	<i>205.139.430.830</i>
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long	11.480.000.000	11.480.000.000	5.000.000.000	16.480.000.000	-	-
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở Giao dịch	46.670.800.000	46.670.800.000	136.025.000.000	115.895.800.000	66.800.000.000	66.800.000.000
+ Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	22.000.000.000	22.000.000.000	44.000.000.000	56.152.000.000	9.848.000.000	9.848.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đồng Anh	15.820.000.000	15.820.000.000	30.550.000.000	31.100.000.000	15.270.000.000	15.270.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh	-	-	59.940.000.000	30.000.000.000	29.940.000.000	29.940.000.000
+ 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 quân đội - CN Đào Duy Anh	-	-	2.200.000.000	-	2.200.000.000	2.200.000.000
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sứ	-	-	44.800.000.000	-	44.800.000.000	44.800.000.000
+ 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>	<i>251.223.728.607</i>	<i>251.223.728.607</i>	<i>124.009.684.442</i>	<i>210.592.303.283</i>	<i>164.641.109.766</i>	<i>164.641.109.766</i>
+ Ngân hàng TMCP quân đội - CN Đào Duy Anh	1.942.999.992	1.942.999.992	585.000.032	1.510.333.341	1.017.666.683	1.017.666.683
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	81.250.000	81.250.000	-	81.250.000	-	-
+ Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Hoàng Mai	69.122.886.390	69.122.886.390	105.597.063.610	34.755.950.000	139.964.000.000	139.964.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đồng Anh	338.000.000	338.000.000	528.000.000	338.000.000	528.000.000	528.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	20.470.300.000	20.470.300.000	16.636.960.000	20.470.300.000	16.636.960.000	16.636.960.000
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long	-	-	166.668.000	-	166.668.000	166.668.000
+ Trái phiếu	153.000.000.000	153.000.000.000	-	153.000.000.000	-	-
+ Các cá nhân khác	6.268.292.225	6.268.292.225	495.992.800	436.469.942	6.327.815.083	6.327.815.083
Cộng	479.922.934.477	479.922.934.477	490.395.125.576	600.537.519.457	369.780.540.596	369.780.540.596

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****16. Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)****16.2 Các khoản vay dài hạn**

	01/01/2021		Trong kỳ		31/12/2021	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
<i>Vay dài hạn</i>						
+ Ngân hàng TMCP quân đội - CN Đào Duy Anh	1.109.000.032	1.109.000.032	-	585.000.032	524.000.000	524.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	43.828.488.000	43.828.488.000	-	19.382.871.482	24.445.616.518	24.445.616.518
+ 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	105.597.063.610	171.435.665.698	171.435.665.698
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh	1.225.500.000	1.225.500.000	950.000.000	528.000.000	1.647.500.000	1.647.500.000
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long	-	-	1.000.000.000	250.002.000	749.998.000	749.998.000
+ Công ty cổ phần Bionature Việt Nam	-	-	732.293.637	-	732.293.637	732.293.637
+ 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	24.079.786.261	127.350.745.924	199.535.073.853	199.535.073.853

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****17. Vốn chủ sở hữu**

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số dư đầu năm trước	1.037.500.000.000	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	1.127.313.350.000	-	1.127.313.350.000
Lãi trong kỳ	-	23.345.461.246	23.345.461.246
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	2.164.813.350.000	92.516.966.282	2.257.330.316.282

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	1.127.313.350.000	-
+ Vốn góp cuối năm	2.164.813.350.000	1.037.500.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	51.874.680.000	-

Cổ phiếu:

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	216.481.335	103.750.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	216.481.335	103.750.000
+ Cổ phiếu phổ thông	216.481.335	103.750.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	216.481.335	103.750.000
+ Cổ phiếu phổ thông	216.481.335	103.750.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

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

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

18. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	302.471.548.998	629.890.933.727
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	37.500.000	300.000.000
Doanh thu bán hàng hóa	298.597.217.633	479.486.384.892
Doanh thu kinh doanh BĐS	3.836.831.365	150.104.548.835
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	302.471.548.998	629.890.933.727
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	37.500.000	300.000.000
Doanh thu bán hàng hóa	298.597.217.633	479.486.384.892
Doanh thu kinh doanh BĐS	3.836.831.365	150.104.548.835

19. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước
Giá vốn hàng hoá đã bán	284.318.054.339	471.563.772.258
Giá vốn cung cấp dịch vụ	36.461.175	48.614.899
Giá vốn kinh doanh bất động sản	8.389.822.855	123.617.306.769
Cộng	292.744.338.369	595.229.693.926

20. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	440.037.648	2.981.236.717
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	28.509.000.000	26.827.500.000
Lãi chậm thanh toán	-	-
Cộng	28.949.037.648	29.808.736.717

21. Chi phí tài chính

	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước
Lãi tiền vay	9.502.682.887	11.412.692.747
Cộng	9.502.682.887	11.412.692.747

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)****22. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	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	1.744.246.138	1.510.432.962
- Chi phí đồ dùng văn phòng	27.656.061	104.117.395
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.255.130.693	1.252.813.650
- Thuế, phí và lệ phí	33.539.966	174.778.739
- Chi phí dự phòng	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.616.383.270	2.139.891.988
- Chi phí bằng tiền khác	29.110.747	945.270.721
Cộng	6.706.066.875	6.127.305.455
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	284.392.983	-
- Chi phí vật liệu, đồ dùng	-	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	907.868.182	8.799.752.495
- Các khoản chi phí bán hàng khác	7.666.668	7.666.668
Cộng	1.199.927.833	8.807.419.163

23. Thu nhập và chi phí khác

	Quý IV Năm nay	Quý IV Năm trước
Thu nhập khác	43.003	2.466.866.357
- Lãi thanh lý tài sản cố định	-	54.545.454
- Xử lý công nợ nhỏ lẻ	43.003	-
- Thu nhập khác	-	2.412.320.903
Chi phí khác	10.203.231.914	18.090.830.536
- Các khoản tiền phạt, chậm nộp	40.130.511	18.010.237.694
- Chi phí tài trợ, ủng hộ	10.163.000.000	80.592.842
- Khấu hao ô tô vượt định mức	-	-
- Xử lý công nợ nhỏ lẻ	101.403	-
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(10.203.188.911)	(15.623.964.179)

24. 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	2.937.853.983	9.676.402.662
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNDN kỳ này	-	-
Cộng	2.937.853.983	9.676.402.662

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

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

Trong kỳ tài chính từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2021, 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 trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021 là:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT
- Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đồng Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT
- Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác và cùng Ban lãnh đạo với Kosy đến ngày 28/12/2021.
- Công ty TNHH Ngọc Giang Việt Nam	Công ty của cổ đông lớn (từ ngày 01/02/2021 đến ngày 11/10/2021)
- Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Đồng Tây	Công ty của P.CT HĐQT
- Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc
- Bà Trần Thị Thu Hoài	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>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
I. Tạm ứng			
Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	-	258.000.000
Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên Ban Kiểm soát	7.629.000	-
II. Trả trước cho người bán			
Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng Đồng Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	3.182.988.371	2.228.442.916
Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	-	325.970.000
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác, cùng Ban lãnh đạo với Kosy		83.341.541.000
III. Phải trả người bán			
Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	423.085.900	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

VIII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)

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

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 31/12/2020 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020.

Hà Nội, ngày 27 tháng 01 năm 2022

LÊ THỊ PHƯƠNG
Người lập

PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

