

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

1. Tên tổ chức: 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: infor@kosy.vn

2. Nội dung của thông tin công bố

Ngày 27/10/2023, Công ty Cổ phần Kosy đã thực hiện CBTT BCTC riêng Quý III năm 2023. Tuy nhiên, do sơ suất trong quá trình soạn thảo dẫn đến thiếu nội dung thông tin tại trang 26 của BCTC này. Công ty xin được đính chính như sau:

- Thông tin đã công bố:

Ban Tổng giám đốc và KTT	
Họ và tên	Chức danh
Ông Nguyễn Đức Doanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tiến Nam	Phó Tổng Giám đốc

- Thông tin đính chính:

Ban Tổng giám đốc và KTT	
Họ và tên	Chức danh
Ông Nguyễn Đức Doanh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 14/3/2023)
Ông Nguyễn Tiến Nam	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 06/3/2023)

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/10/2023 tại đường dẫn https://kosy.vn/shareholder_category/cong-ty-co-phan-kosy/

Chúng tôi xin 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:

- BCTC riêng Quý III năm 2023 sau đính chính..



**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT**

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Báo cáo tài chính
Quý III Năm 2023

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 – 26

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 01/01/2023 đến 30/09/2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30/09/2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.258.307.287.203	3.250.176.383.711
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.842.429.846	45.048.792.603
1. Tiền	111		1.623.011.845	33.762.215.486
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.219.418.001	11.286.577.117
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		13.581.379.436	11.284.732.400
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.1	13.581.379.436	11.284.732.400
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		718.745.784.915	869.867.205.328
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	143.323.162.297	290.278.066.144
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	419.212.890.183	415.365.295.677
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.1	156.209.732.435	164.223.843.507
IV. Hàng tồn kho	140		2.494.220.850.950	2.288.055.517.315
1. Hàng tồn kho	141	V.8	2.494.220.850.950	2.288.055.517.315
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		28.916.842.056	35.920.136.065
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V7.1	10.512.245.104	10.477.401.277
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.569.440.810	22.607.578.646
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V12.2	2.835.156.142	2.835.156.142
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		747.586.499.089	751.596.261.860
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		10.617.462.054	14.598.103.612
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	10.617.462.054	14.598.103.612
- Nguyên giá	222		37.834.880.073	37.834.880.073
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(27.217.418.019)	(23.236.776.461)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.6	1.102.314.815	1.102.314.815
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.102.314.815	1.102.314.815
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		735.824.400.000	735.824.400.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	V2.2	514.500.000.000	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	V2.2	221.324.400.000	221.324.400.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.322.220	31.443.433
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7.2	2.322.220	31.443.433
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.005.893.786.292	4.001.772.645.571

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 01/01/2023 đến 30/09/2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

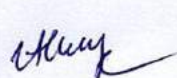
Tại ngày 30/09/2023

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

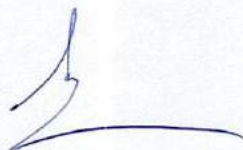
NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2023	01/01/2023
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.702.623.087.450	1.710.868.656.841
I. Nợ ngắn hạn	310		1.173.163.698.059	1.145.803.321.331
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	98.800.910.786	117.072.355.891
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	49.804.222.147	11.424.140.072
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12.1	298.079.793.003	281.264.828.123
4. Phải trả người lao động	314		2.957.302.043	1.933.519.066
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	88.180.258.736	28.560.447.688
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	35.194.553.612	34.966.300.845
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15.1	600.146.657.732	670.581.729.646
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
II. Nợ dài hạn	330		529.459.389.391	565.065.335.510
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	529.459.389.391	565.065.335.510
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.303.270.698.842	2.290.903.988.730
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	2.303.270.698.842	2.290.903.988.730
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
- 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		138.457.348.842	126.090.638.730
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		126.090.638.730	92.664.927.132
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		12.366.710.112	33.425.711.598
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.005.893.786.292	4.001.772.645.571

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2023



TÙ THỊ THỦY

Người lập



NGUYỄN QUỐC HUNG

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 01/01/2023 đến 30/09/2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Quý III		Lũy kế 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	264.499.950.504	269.839.107.623	865.760.535.219	911.594.028.203
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	264.499.950.504	269.839.107.623	865.760.535.219	911.594.028.203
4. Giá vốn hàng bán	253.452.681.882	250.615.593.315	819.205.479.218	858.312.055.111
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.047.268.622	19.223.514.308	46.555.056.001	53.281.973.092
6. Doanh thu hoạt động tài chính	3.274.968.148	2.498.356.525	17.743.586.999	8.687.896.034
7. Chi phí tài chính	8.056.647.603	8.128.325.140	35.752.384.170	20.554.403.753
- Trong đó: Chi phí lãi vay	8.056.647.603	8.128.325.140	35.711.312.750	12.473.450.955
8. Chi phí bán hàng	112.893.163	350.169.570	382.314.274	2.332.720.470
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.252.536.616	7.038.027.082	12.657.225.910	19.351.516.359
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	2.900.159.388	6.205.349.041	15.506.718.646	19.731.228.544
11. Thu nhập khác	-	-	-	11.234.682
12. Chi phí khác	15.040.352	1.232.244.268	44.570.918	1.317.289.672
13. Lợi nhuận khác	(15.040.352)	(1.232.244.268)	(44.570.918)	(1.306.054.990)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.885.119.036	4.973.104.773	15.462.147.728	18.425.173.554
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	580.031.878	1.383.301.505	3.095.437.616	4.419.064.877
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.305.087.158	3.589.803.268	12.366.710.112	14.006.108.677

Thủy

TÙ THỊ THỦY
Người lập

Nguyễn Quốc Hưng

NGUYỄN QUỐC HƯNG
Kế toán trưởng



Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2023

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ*Theo phương pháp gián tiếp***Quý III/2023**

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	15.462.147.728	18.425.173.554
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	3.980.641.558	4.286.041.857
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(16.742.167.499)	(2.509.319.159)
- Chi phí lãi vay	06	35.711.312.750	20.554.403.753
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	38.411.934.537	40.756.300.005
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	174.314.176.635	75.912.424.930
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(206.165.333.635)	(303.614.189.835)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	102.506.520.642	(87.146.547.339)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(5.722.614)	(1.269.530.064)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(35.711.312.750)	(20.077.619.256)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.806.509.616)	(11.403.337.417)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	65.543.753.199	(306.842.498.976)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	260.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.886.647.036)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	590.000.000	1.268.300.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	587.549.113	351.014.586
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.709.097.923)	1.879.314.586
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	733.948.600.030	932.037.243.138
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(839.989.618.063)	(629.101.554.944)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(106.041.018.033)	302.935.688.194
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(42.206.362.757)	(2.027.496.196)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	45.048.792.603	15.146.135.346
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	2.842.429.846	13.118.639.150

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2023

TÙ THỊ THỦY
Người lậpNGUYỄN QUỐC HƯNG
Kế toán trưởngNGUYỄN 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 TĐ KOSY) được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102681319, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về tên công ty, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, địa chỉ... của Công ty cũng đã được Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chuẩn y tại các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ 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.

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 mặt bằng xây dựng công trình;*
- *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;*
- *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 (Điều 3, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014);*
- *Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại 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;*
- *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);*
- *Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết: Kinh doanh khách sạn (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);*
- *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;*
- *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;*
- *Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh;*

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;
- 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;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Sản xuất điện;
- Truyền tải và phân phối điện, chi tiết: Phân phối điện;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Bốc xếp hàng hóa, chi tiết: Bốc xếp hàng hóa đường bộ;
- Xây dựng công trình 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;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai khoáng khác;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt;
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt, chi tiết: Vệ sinh nhà cửa và các công trình, Dịch vụ vệ sinh công nghiệp;
- Dịch vụ chăm sóc, duy trì cảnh quan, chi tiết: Trồng cây, chăm sóc và duy trì công viên, vườn hoa và các khu công cộng khác;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại, chi tiết: Bán buôn quặng kim loại, bán buôn sắt thép, bán buôn kim loại khác;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Đào tạo trung cấp;
- Đào tạo cao đẳng;
- Đào tạo đại học;
- Đào tạo thạc sĩ.
- 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 31/12/2022 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022.

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, Việt Nam.

Đến ngày 30/09/2023, tổng số cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty là 52 người.

KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ 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)**II. 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 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.

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

Các khoản phải thu

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

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

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

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi.

Hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

Kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá gốc của hàng tồn kho:

Bình quân gia quyền.

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

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

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

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

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

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

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

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

<i>Tài sản</i>	<i>Khung khấu hao</i>
Máy móc thiết bị	04 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
TSCĐ hữu hình khác	03 năm

Chi phí trả trước

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

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước, công cụ dụng cụ xuất dùng 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. Kinh phí GPMB (di chuyển đường dây điện và đền bù mộ) được ghi nhận vào chi phí dự án khi có thông báo của cơ quan có thẩm quyền. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn từ 18 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

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

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 phần chênh lệch với số đã trích. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc kỳ tài chính bao gồm chi phí hạ tầng dự án Cầu Gò, chi phí xây dựng dự án Lào Cai, chi phí lãi vay phải trả.

Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại ngày 30/09/2023 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 vật liệu xây dựng được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn những rủi ro và lợi ích về quyền sở hữu hàng hoá đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận khi có các yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu hồi các khoản tiền bán hàng hoặc có khả năng bị trả lại.

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê 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

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

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

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán 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, chi phí chuyển nhượng các khoản đầu tư và chi phí bán chứng khoán. 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 hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm tiền lương nhân viên bộ phận bán hàng (tiền lương, các khoản phụ cấp), các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm.

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; 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.

Thuế**Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập hiện hành của doanh nghiệp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ hiện hành (20%).

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Bên liên quan

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

		30/09/2023	01/01/2023
Tiền mặt tại quỹ	(i)	1.508.224.420	1.956.045.306
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii)	114.787.425	31.806.170.180
Các khoản tương đương tiền	(iii)	1.219.418.001	11.286.577.117
Cộng		2.842.429.846	45.048.792.603

(i) Số dư tiền mặt tại quỹ vào ngày 30/09/2023 bao gồm:

	VND
Đồng Việt Nam (VND)	1.508.224.420
Cộng	1.508.224.420

(ii) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 30/09/2023 bao gồm:

	VND
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đào Duy Anh	3.885.381
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Mỹ Đình	3.057.778
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Lê Ngọc Hân	3.322.068
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Ngọc Khánh	2.767.551
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính	3.393.922
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Sở Giao Dịch	1.900.440
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	16.177.546
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	9.808.341
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch	8.605.272
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN - Chi nhánh Hoàng Mai	24.303.749
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN - Chi nhánh Sở giao dịch	5.800.984
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Thăng Long	3.539.072
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh	2.191.700
+ Các Ngân hàng khác	26.033.621
Cộng	114.787.425

(iii) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 30/09/2023 bao gồm:

	VND
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (*)	1.219.418.001
Cộng	1.219.418.001

(*): HĐTG có kỳ hạn số 20/2022/HĐTG-PVBTL-KOSY ngày 22/02/2022, kỳ hạn 1 tháng với lãi suất 3,45%/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 Các khoản đầu tư tài chính****2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/09/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Ngắn hạn	13.581.379.436	-	13.581.379.436	11.284.732.400	-	11.284.732.400
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (*)	13.081.379.436	-	13.081.379.436	11.284.732.400	-	11.284.732.400
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (**)	500.000.000	-	500.000.000	-	-	-
Dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	13.581.379.436	-	13.581.379.436	11.284.732.400	-	11.284.732.400

(*) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Đại chúng Việt nam - CN Thăng Long có kỳ hạn 6 tháng đến 36 tháng, lãi suất từ 5,1% đến 7,7%

(**) Khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Việt nam Thịnh Vượng kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9,8%/năm.

2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2023			01/01/2023		
	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	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	514.500.000.000	-	514.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	221.324.400.000	-	221.324.400.000	221.324.400.000	-	221.324.400.000
+ Công ty cổ phần điện gió Kosy Bạc Liêu	221.324.400.000	-	221.324.400.000	221.324.400.000	-	221.324.400.000
Cộng	735.824.400.000	-	735.824.400.000	735.824.400.000	-	735.824.400.000

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.

Đầu tư vào công ty con

	30/09/2023			01/01/2023		
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	98%	34.300.000	514.500.000.000	98%	34.300.000	514.500.000.000
Cộng		34.300.000	514.500.000.000		34.300.000	514.500.000.000

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2023		01/01/2023	
Tên đơn vị	Số lượng CP	Giá trị	Số lượng CP	Giá trị
Công ty cổ phần điện gió Kosy Bạc Liêu	12.295.800	221.324.400.000	12.295.800	221.324.400.000
Cộng	12.295.800	221.324.400.000	12.295.800	221.324.400.000

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

	30/09/2023	01/01/2023
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đông Á	6.924.174.938	51.757.125.481
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	3.341.972.522	47.272.948.395
Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Thăng Long	-	23.617.266.199
Công ty cổ phần Giải pháp SSTECH Việt Nam	11.995.802.744	37.369.052.555
Công ty cổ phần Thương mại và Tư vấn Nam Hà Nội	11.849.752.011	38.967.517.178
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Bắc Giang	1.131.547.791	67.721.833.625
Công ty TNHH Lê Tuấn Hoàng	3.361.811.294	-
Công ty CP Zone Việt	32.085.344.266	-
Công ty CP Quốc tế Đông Á	18.821.339.879	-
Công ty CP Thép Sài Gòn	28.659.214.157	-
Các đối tượng khác	25.152.202.695	23.572.322.711
Cộng	143.323.162.297	290.278.066.144

3.2 Phải thu khách hàng với các bên có liên quan

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

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

	30/09/2023	01/01/2023
Công ty cổ phần Xây dựng Kscons	40.415.800.558	46.378.768.507
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	44.869.448.321	60.764.984.686
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô	119.942.104.423	119.942.104.423
BQL thực hiện DAXD cấp bách HTCLL sông cầu kết hợp hoàn thiện HTDDT2 bên bờ sông cầu, tỉnh Thái Nguyên	4.822.943.366	4.822.943.366
Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Hà Nam	52.020.634.796	46.577.349.688
Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Lào Cai	3.244.384.890	9.535.187.987
Công ty cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty CP Lũng Lô 3	4.775.637.339	3.536.550.830
Các đối tượng khác	74.121.936.490	48.807.406.190
Cộng	419.212.890.183	415.365.295.677

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)

5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	30/09/2023	01/01/2023
Ký cược, ký quỹ	182.957.100	182.957.100
Tạm ứng	21.885.033.297	37.084.515.591
+ Ông Nguyễn Văn Cường	120.000.000	120.000.000
+ Ông Nguyễn Anh Toàn	-	10.628.441.200
+ Bà Vũ Thị Thương	20.081.218.418	24.607.718.418
+ Bà Nguyễn Thanh Hiền	1.439.044.000	1.439.044.000
+ Các đối tượng tạm ứng khác	244.770.879	289.311.973
Phải thu khác	133.868.195.538	126.812.370.816
+ Công ty TNHH Thông Ngân	31.416.921.000	31.416.921.000
+ Ông Nguyễn Đức Trang	84.382.651.273	84.382.651.273
+ Phải thu khác	18.068.623.265	11.012.798.543
Phải trả thù lao HĐQT, BKS	273.546.500	144.000.000
Cộng	156.209.732.435	164.223.843.507

5.2 Phải thu dài hạn khác

	30/09/2023	01/01/2023
Ký cược, ký quỹ	40.000.000	40.000.000
Cộng	40.000.000	40.000.000

6. Tài sản dở dang dài hạn

6.1 Xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2023	01/01/2023
- Xây dựng cơ bản dự án Thủy điện tích năng Kosy Di Linh	843.055.556	843.055.556
- Xây dựng cơ bản Nhà máy điện mặt trời Sơn Mỹ	259.259.259	259.259.259
Cộng	1.102.314.815	1.102.314.815

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)**

		30/09/2023	01/01/2023		
7. Chi phí trả trước					
7.1 Chi phí trả trước ngắn hạn					
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới		8.559.428.224	8.559.428.224		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng		-	3.838.384		
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước		44.431.812	141.929.224		
- Kinh phí GPMB (di chuyển đường dây điện và đền bù)		1.772.205.445	1.772.205.445		
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác		136.179.623	-		
Cộng		10.512.245.104	10.477.401.277		
7.2 Chi phí trả trước dài hạn					
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng		2.322.220	31.443.433		
Cộng		2.322.220	31.443.433		
8. Hàng tồn kho					
		30/09/2023	01/01/2023		
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	2.494.220.850.950	-	2.288.055.517.315	-	-
+ Dự án Kosy Sông Công	113.037.673.854	-	111.000.446.007	-	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	425.187.903.307	-	431.842.440.961	-	-
+ Dự án Kosy Cầu Gồ	18.700.928.370	-	12.054.698.380	-	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng	69.109.913.156	-	69.090.816.179	-	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	370.581.156.212	-	360.695.080.159	-	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng 11	528.002.596.504	-	445.088.733.159	-	-
+ Dự án Kosy Ninh Bình	74.888.973.029	-	74.750.821.022	-	-
+ Dự án Kosy Hà Nam	755.216.691.539	-	681.744.411.970	-	-
+ Dự án Lào Cai - Tiểu khu 16	94.141.335.082	-	57.701.523.589	-	-
+ Các dự án khác	45.353.679.897	-	44.086.545.889	-	-
- Hàng hóa	-	-	-	-	-
Cộng	2.494.220.850.950	-	2.288.055.517.315	-	-

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. 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 01/01/2023	-	203.640.000	36.914.069.819	717.170.254	-	37.834.880.073
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2023	-	203.640.000	36.914.069.819	717.170.254	-	37.834.880.073
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2023	-	203.640.000	22.830.305.928	202.830.533	-	23.236.776.461
Khấu hao trong kỳ	-	-	3.880.114.402	100.527.156	-	3.980.641.558
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2023	-	203.640.000	26.710.420.330	303.357.689	-	27.217.418.019
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2023	-	-	14.083.763.891	514.339.721	-	14.598.103.612
Tại ngày 30/09/2023	-	-	10.203.649.489	413.812.565	-	10.617.462.054

Trong đó: Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng 3.631.485.454 đồng
 Nguyên giá TSCĐ tạm thời không sử dụng: - đồng
 Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố cho vay: 10.069.316.637 đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN Đ (Tiếp theo)****10. Phải trả người bán ngắn hạn****10.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/09/2023		01/01
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị
Công ty TNHH Tư vấn và TM Đại Phát	10.706.150.505	10.706.150.505	24.633.988.955
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Cơ giới hạ tầng	17.105.855.926	17.105.855.926	17.105.855.926
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	19.484.364.271	19.484.364.271	23.108.341.136
Công ty cổ phần Tập đoàn MBG	-	-	21.699.470.005
Công Ty TNHH Một Thành Viên Công Sen	5.935.495.050	5.935.495.050	5.880.495.050
Công ty CP tư vấn kiến trúc và xây dựng Đông Đô	11.090.645.852	11.090.645.852	-
Công ty TNHH tư vấn và thương mại Đại An	12.126.332.216	12.126.332.216	-
Các đối tượng khác	22.352.066.966	22.352.066.966	24.644.204.819
Cộng	98.800.910.786	98.800.910.786	117.072.355.891

10.2 Phải trả người bán với các bên có liên quan

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

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2023		01/01
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị
Công ty cổ phần Bionature Việt Nam	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956
Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772
Ông Nguyễn Văn Xuất	4.709.996.152	4.709.996.152	4.709.996.152
Công ty TNHH tư vấn thiết kế và phát triển hạ tầng Việt Nam	3.341.972.522	3.341.972.522	-
Công ty TNHH Xây dựng và Bất động sản Bắc Giang	28.891.403.631	28.891.403.631	-
Các đối tượng khác	9.178.349.114	9.178.349.114	3.031.643.192
Cộng	49.804.222.147	49.804.222.147	11.424.140.072

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

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.806.509.616	3.095.437.616	(7.806.509.616)
Thuế thu nhập cá nhân	894.549.447	153.738.414	(374.338.865)
Thuê nhà đất, tiền thuê đất	254.733.257.060	89.224.970.026	(67.500.000.000)
Thuê BVMT và các loại thuế khác	-	134.253.689	(112.586.384)
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	17.830.512.000	-	-
Cộng	281.264.828.123	92.608.399.745	(75.793.434.865)

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

	30/09/2023		01/01/2023	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Công ty TNHH Tư vấn và TM Đại Phát	10.706.150.505	10.706.150.505	24.633.988.955	24.633.988.955
Công ty Cổ phần Licogi 13 - Cơ giới hạ tầng	17.105.855.926	17.105.855.926	17.105.855.926	17.105.855.926
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	19.484.364.271	19.484.364.271	23.108.341.136	23.108.341.136
Công ty cổ phần Tập đoàn MBG	-	-	21.699.470.005	21.699.470.005
Công Ty TNHH Một Thành Viên Công Sen	5.935.495.050	5.935.495.050	5.880.495.050	5.880.495.050
Công ty CP tư vấn kiến trúc và xây dựng Đông Đô	11.090.645.852	11.090.645.852	-	-
Công ty TNHH tư vấn và thương mại Đại An	12.126.332.216	12.126.332.216	-	-
Các đối tượng khác	22.352.066.966	22.352.066.966	24.644.204.819	24.644.204.819
Cộng	98.800.910.786	98.800.910.786	117.072.355.891	117.072.355.891

10.2 Phải trả người bán với các bên có liên quan

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

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/09/2023		01/01/2023	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Công ty cổ phần Bionature Việt Nam	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956
Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772
Ông Nguyễn Văn Xuất	4.709.996.152	4.709.996.152	4.709.996.152	4.709.996.152
Công ty TNHH tư vấn thiết kế và phát triển hạ tầng Việt Nam	3.341.972.522	3.341.972.522	-	-
Công ty TNHH Xây dựng và Bất động sản Bắc Giang	28.891.403.631	28.891.403.631	-	-
Các đối tượng khác	9.178.349.114	9.178.349.114	3.031.643.192	3.031.643.192
Cộng	49.804.222.147	49.804.222.147	11.424.140.072	11.424.140.072

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

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/09/2023
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.806.509.616	3.095.437.616	(7.806.509.616)	3.095.437.616
Thuế thu nhập cá nhân	894.549.447	153.738.414	(374.338.865)	673.948.996
Thuê nhà đất, tiền thuê đất	254.733.257.060	89.224.970.026	(67.500.000.000)	276.458.227.086
Thuê BVMT và các loại thuế khác	-	134.253.689	(112.586.384)	21.667.305
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	17.830.512.000	-	-	17.830.512.000
Cộng	281.264.828.123	92.608.399.745	(75.793.434.865)	298.079.793.003

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)****12.2 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

	01/01/2023	Số đã nộp trong năm	Số đã được quyết toán bù trừ	30/09/2023
Thuế TNDN tạm nộp hoạt động BDS	2.834.156.142	-	-	2.834.156.142
Các loại thuế khác	1.000.000	-	-	1.000.000
Cộng	2.835.156.142	-	-	2.835.156.142

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**13. Chi phí phải trả****13.1 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/09/2023	01/01/2023
- Trích trước chi phí XD dự án	37.083.281.854	27.121.887.545
- Chi phí lãi vay dự án	51.096.976.882	1.438.560.143
Cộng	88.180.258.736	28.560.447.688

14. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2023		01/01/2023	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Phải trả ngắn hạn khác				
- Kinh phí công đoàn	180.817.210	180.817.210	180.817.210	180.817.210
- Bảo hiểm xã hội	492.378.300	492.378.300	517.427.640	517.427.640
- Bảo hiểm y tế	105.426.902	105.426.902	91.203.210	91.203.210
- Bảo hiểm thất nghiệp	47.018.500	47.018.500	32.864.060	32.864.060
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16.049.205.483	16.049.205.483	16.049.205.483	16.049.205.483
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.319.707.217	18.319.707.217	18.094.783.242	18.094.783.242
+ 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	482.252.393	482.252.393	257.328.418	257.328.418
Cộng	35.194.553.612	35.194.553.612	34.966.300.845	34.966.300.845

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 ngắn hạn**

	01/01/2023		Trong kỳ		30/09/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>	482.625.646.212	482.625.646.212	722.258.140.951	719.291.267.063	485.592.520.100	485.592.520.100
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở Giao dịch	114.379.468.000	114.379.468.000	136.050.000.000	135.588.265.387	114.841.202.613	114.841.202.613
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh	30.186.000.000	30.186.000.000	62.364.000.000	61.764.000.000	30.786.000.000	30.786.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh	30.000.000.000	30.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long	50.000.000.000	50.000.000.000	120.000.000.000	100.000.000.000	70.000.000.000	70.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở (*)	99.713.714.290	99.713.714.290	125.189.140.951	163.795.001.676	61.107.853.565	61.107.853.565
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở giao dịch	100.000.000.000	100.000.000.000	141.155.000.000	141.155.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long	48.489.000.000	48.489.000.000	57.500.000.000	55.989.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai	3.800.000.000	3.800.000.000	-	1.000.000.000	2.800.000.000	2.800.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sở Giao dịch	-	-	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000
+ Các cá nhân khác	6.057.463.922	6.057.463.922	-	-	6.057.463.922	6.057.463.922
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	187.956.083.434	187.956.083.434	48.102.853.574	121.504.799.376	114.554.137.632	114.554.137.632
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai	165.900.000.000	165.900.000.000	45.842.114.074	113.706.448.376	98.035.665.698	98.035.665.698
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh	792.000.000	792.000.000	264.000.000	264.000.000	792.000.000	792.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	14.769.600.351	14.769.600.351	1.621.736.500	7.409.350.000	8.981.986.851	8.981.986.851
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long	166.668.000	166.668.000	375.003.000	125.001.000	416.670.000	416.670.000
+ Các cá nhân khác	6.327.815.083	6.327.815.083	-	-	6.327.815.083	6.327.815.083
Cộng	670.581.729.646	670.581.729.646	770.360.994.525	840.796.066.439	600.146.657.732	600.146.657.732

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

	01/01/2023		Trong kỳ		30/09/2023	
	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 Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	4.196.736.500	4.196.736.500	-	1.621.736.500	2.575.000.000	2.575.000.000
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai	557.594.989.755	557.594.989.755	11.690.459.079	45.035.665.698	524.249.783.136	524.249.783.136
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đồng Anh	1.119.500.000	1.119.500.000	-	264.000.000	855.500.000	855.500.000
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long	583.330.000	583.330.000	-	375.003.000	208.327.000	208.327.000
+ Công ty cổ phần Bionature Việt Nam	732.293.637	732.293.637	-	-	732.293.637	732.293.637
+ Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát	838.485.618	838.485.618	-	-	838.485.618	838.485.618
Cộng	565.065.335.510	565.065.335.510	11.690.459.079	47.296.405.198	529.459.389.391	529.459.389.391

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	2.164.813.350.000	92.808.927.132	2.257.622.277.132
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	33.425.711.598	33.425.711.598
Tăng khác	-	-	-
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-
Chi trả thù lao HĐQT, BKS	-	(144.000.000)	(144.000.000)
Phân phối các quỹ	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	2.164.813.350.000	126.090.638.730	2.290.903.988.730
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-
Lãi trong kỳ	-	12.366.710.112	12.366.710.112
Tăng khác	-	-	-
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-
Chi trả thù lao HĐQT, BKS	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối kỳ	2.164.813.350.000	138.457.348.842	2.303.270.698.842

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 kỳ	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu:

	30/09/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	216.481.335	216.481.335
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	216.481.335	216.481.335
+ Cổ phiếu phổ thông	216.481.335	216.481.335
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	216.481.335	216.481.335
+ Cổ phiếu phổ thông	216.481.335	216.481.335

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 (Tiếp theo)**

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

	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/09/2023	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/09/2022
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	264.499.950.504	269.839.107.623
Trong đó:		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-
Doanh thu bán hàng hóa	263.044.926.623	262.483.442.743
Doanh thu kinh doanh BĐS	1.455.023.881	7.355.664.880
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	264.499.950.504	269.839.107.623
Doanh thu bán hàng hóa	263.044.926.623	262.483.442.743
Doanh thu kinh doanh BĐS	1.455.023.881	7.355.664.880

18. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/09/2023	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/09/2022
Giá vốn hàng hoá đã bán	252.297.680.515	243.596.703.198
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.155.001.367	7.018.890.117
Cộng	253.452.681.882	250.615.593.315

19. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/09/2023	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/09/2022
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.273.548.648	2.498.356.525
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	1.001.419.500	-
Cộng	3.274.968.148	2.498.356.525

20. Chi phí tài chính

	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/09/2023	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/09/2022
Lãi tiền vay	8.056.647.603	8.128.325.140
Cộng	8.056.647.603	8.128.325.140

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**

	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/09/2023	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/09/2022
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	1.232.386.009	2.033.675.106
- Chi phí đồ dùng văn phòng	6.966.667	34.355.808
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.118.984.169	1.155.445.344
- Thuế, phí và lệ phí	2.000.000	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	892.199.771	3.814.550.824
Cộng	3.252.536.616	7.038.027.082
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	112.893.163	297.642.297
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	52.527.273
Cộng	112.893.163	350.169.570

22. Thu nhập và chi phí khác

	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/09/2023	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/09/2022
Thu nhập khác	-	-
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
- Thu nhập khác	-	-
Chi phí khác	15.040.352	1.232.244.268
- Các khoản tiền phạt, chậm nộp	15.040.352	582.244.268
- Chi phí tài trợ, ủng hộ	-	650.000.000
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(15.040.352)	(1.232.244.268)

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2023 đến ngày 30/09/2023	Kỳ tài chính từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/09/2022
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ tài chính hiện hành	580.031.878	1.383.301.505
Cộng	580.031.878	1.383.301.505

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

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

Trong kỳ tài chính từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023, 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 và có giao dịch từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023 là:

<u>Bên liên quan - Tổ chức</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	Công ty của thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	Công ty có Tổng Giám đốc là Phó chủ tịch HĐQT của Công ty CP Kosy

Số dư với các bên liên quan:

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

<u>Các bên có liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
I. Phải trả người bán			
Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	Công ty của thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT	336.326.362	451.326.362
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	Phó chủ tịch HĐQT của Công ty CP Kosy	-	103.680.000

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.

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 (VND)	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 (VND)
Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	266.825.382	390.280.000
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	176.148.363	257.980.000
Ông Đỗ Quốc Việt	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	338.662.403	512.199.091
Ông Nguyễn Công Khánh	Thành viên	-	-
Ông Tạ Ngọc Sơn	Thành viên	-	-
Ban Kiểm soát			
Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên	9.000.000	-
Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên	9.000.000	-

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)

Ông Hà Việt Hùng	Trưởng BKS	18.000.000	-
Ban Tổng Giám đốc và KTT			
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	251.413.888	370.580.000
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	279.696.729	455.810.000
Nguyễn Đức Doanh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 14/03/2023)	-	-
Hà Sỹ Đình	Phó Tổng Giám đốc	-	-
Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc	280.416.729	439.127.412
Ông Nguyễn Tiến Nam	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 06/03/2023)	79.263.637	479.395.653
Ông Nguyễn Quốc Hưng	Kế toán trưởng	318.840.000	380.528.571
Cộng		2.027.267.131	3.285.900.727

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 31/12/2022 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022.

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2023



TỪ THỊ THỦY
Người lập



NGUYỄN QUỐC HƯNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT