

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

4. 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

5. Nội dung của thông tin công bố

Báo cáo tài chính riêng năm 2023 đã được kiểm toán.

6. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/03/2024 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 năm 2023 đã được kiểm toán.

Đại diện tổ chức
Người đại diện pháp luật



Nguyễn Việt Cường

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2023



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 52



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kosy (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch
Ông Đỗ Quốc Việt	Thành viên
Ông Nguyễn Công Khánh	Thành viên độc lập
Ông Tạ Ngọc Sơn	Thành viên độc lập

Ban Tổng giám đốc

Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Doanh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 14/03/2023)
Ông Hà Sỹ Dinh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tiến Nam	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 06/03/2023)

Ban Kiểm soát

Ông Hà Việt Hùng	Trưởng ban
Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên
Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên

Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Quốc Hưng

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính riêng đính kèm. Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của riêng Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Việt Cường
Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số: 444/2024/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Kosy**

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Kosy (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024, từ trang 6 đến trang 52 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Kosy tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.



Lê Quang Nghĩa

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2021-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Ngô Anh Dũng

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 5215-2021-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31/12/2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.245.333.080.764	3.250.176.383.711
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	3.018.099.339	45.048.792.603
Tiền	111		1.773.249.755	33.762.215.486
Các khoản tương đương tiền	112		1.244.849.584	11.286.577.117
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	15.258.126.938	11.284.732.400
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		15.258.126.938	11.284.732.400
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		724.655.122.306	869.867.205.328
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	193.426.914.834	290.278.066.144
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	381.452.691.275	415.365.295.677
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	149.775.516.197	164.223.843.507
Hàng tồn kho	140	9	2.473.783.400.620	2.288.055.517.315
Hàng tồn kho	141		2.473.783.400.620	2.288.055.517.315
Tài sản ngắn hạn khác	150		28.618.331.561	35.920.136.065
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	10.526.286.802	10.477.401.277
Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.256.888.617	22.607.578.646
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	2.835.156.142	2.835.156.142
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		746.315.271.590	751.596.261.860
Các khoản phải thu dài hạn	210		40.000.000	40.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	8	40.000.000	40.000.000
Tài sản cố định	220		9.348.556.775	14.598.103.612
Tài sản cố định hữu hình	221	12	9.348.556.775	14.598.103.612
- Nguyên giá	222		37.834.880.073	37.834.880.073
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(28.486.323.298)	(23.236.776.461)
Tài sản dở dang dài hạn	240	10	1.102.314.815	1.102.314.815
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.102.314.815	1.102.314.815
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	735.824.400.000	735.824.400.000
Đầu tư vào công ty con	251		514.500.000.000	514.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		221.324.400.000	221.324.400.000
Tài sản dài hạn khác	260		-	31.443.433
Chi phí trả trước dài hạn	261	11	-	31.443.433
TỔNG TÀI SẢN	270		3.991.648.352.354	4.001.772.645.571

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.666.226.070.103	1.710.868.656.841
Nợ ngắn hạn	310		1.120.871.390.822	1.145.803.321.331
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	91.285.438.403	117.072.355.891
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	17.817.800.410	11.424.140.072
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	202.625.565.556	281.264.828.123
Phải trả người lao động	314		3.949.035.030	1.933.519.066
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	75.195.641.149	28.560.447.688
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	35.280.452.701	34.966.300.845
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	694.717.457.573	670.581.729.646
Nợ dài hạn	330		545.354.679.281	565.065.335.510
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	545.354.679.281	565.065.335.510
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.325.422.282.251	2.290.903.988.730
Vốn chủ sở hữu	410	19	2.325.422.282.251	2.290.903.988.730
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
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		160.608.932.251	126.090.638.730
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		126.090.638.730	92.664.927.132
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		34.518.293.521	33.425.711.598
TỔNG NGUỒN VỐN	440		3.991.648.352.354	4.001.772.645.571

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Từ Thị Thủy

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	1.206.565.195.005	1.210.055.766.367
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.206.565.195.005	1.210.055.766.367
Giá vốn hàng bán	11	21	1.107.052.109.779	1.137.074.430.592
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp	20		99.513.085.226	72.981.335.775
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	20.030.433.488	35.407.897.490
Chi phí tài chính	22	23	51.259.393.860	30.827.455.960
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		51.218.322.440	30.608.878.918
Chi phí bán hàng	25	24	5.851.665.848	2.570.171.827
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	18.428.299.463	25.303.123.454
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		44.004.159.543	49.688.482.024
Thu nhập khác	31		-	11.234.682
Chi phí khác	32	26	77.141.932	5.721.257.838
Lợi nhuận khác	40		(77.141.932)	(5.710.023.156)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		43.927.017.611	43.978.458.868
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	9.408.724.090	10.552.747.270
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		34.518.293.521	33.425.711.598

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Từ Thị Thủy

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		43.927.017.611	43.978.458.868
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.249.546.837	5.627.101.728
Lãi hoạt động đầu tư	05		(20.030.433.488)	(35.418.860.124)
Chi phí lãi vay	06		51.218.322.440	30.608.878.918
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước	08		80.364.453.400	44.795.579.390
Giảm các khoản phải thu	09		171.969.833.657	165.312.007.333
(Tăng) hàng tồn kho	10		(185.727.883.305)	(983.986.707.415)
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(52.326.881.554)	178.274.200.903
(Tăng) chi phí trả trước	12		(17.442.092)	(530.037.278)
Tiền lãi vay đã trả	14		(49.561.313.796)	(29.246.347.957)
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		(43.105.743.306)	(636.784.642.441)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(604.385.159)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	260.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.563.394.538)	(1.664.758.996)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		590.000.000	2.013.978.560
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		623.372.882	351.014.586
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(3.350.021.656)	355.848.991

Mẫu số B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		1.044.267.822.030	1.522.545.100.455
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.039.842.750.332)	(856.213.649.748)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		4.425.071.698	666.331.450.707
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(42.030.693.264)	29.902.657.257
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	45.048.792.603	15.146.135.346
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	3.018.099.339	45.048.792.603

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Từ Thị Thủy

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

Mẫu số B09-DN

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Kosy (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 010322871, 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 được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội chuẩn y tại các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ đổi lần thứ 01 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 đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 2 ngày 09/07/2010.

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

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đến ngày 31/12/2023 là 2.164.813.350.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn một trăm sáu mươi tư tỷ, tám trăm mười ba triệu, ba trăm năm mươi nghìn đồng) chia thành 216.481.335 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Cổ phiếu của công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là: KOS.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 56 người (tại ngày 31/12/2022 là 67 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- 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);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)****1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH (TIẾP)**

- 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;
- 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 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;
- 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;
- 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 cao đẳng;
- Đào tạo đại học;
- Đào tạo thạc sỹ;
- 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH (TIẾP)

- 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 sản xuất kinh doanh chính của Công ty trong năm: 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; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.

1.3 CHU KỶ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có 01 công ty con và 03 đơn vị phụ thuộc:

Tên công ty con trực tiếp	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện	Tổ 3, phường Quyết Tiến, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu	Thủy điện	98%	98%

Đơn vị trực thuộc:

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có 01 chi nhánh trực thuộc và 02 văn phòng đại diện.

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Quản lý Đô thị Kosy Sông Công	Số nhà 205, tổ 7, phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.
Văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh	Số 130 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.
Văn phòng đại diện tại tỉnh Lai Châu	Số 44 Đại lộ Lê Lợi, tổ 18 phường Tân Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Số liệu so sánh cho Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán. Các số liệu này hoàn toàn có thể so sánh được với Báo cáo tài chính năm nay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)

1.6 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRONG NĂM TÀI CHÍNH ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Trong năm 2023, thị trường Bất động sản vẫn gặp rất nhiều khó khăn, nhu cầu mua Bất động sản của nhà đầu tư giảm sút, cùng hàng loạt khó khăn và vướng mắc về chính sách cần được Chính phủ tháo gỡ, kết hợp nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng còn nhiều biến động. Trong bối cảnh đó, năm 2023, Công ty vẫn tập trung vào hoạt động thương mại hàng hóa (chủ yếu là các vật liệu xây dựng phục vụ các nhà thầu thực hiện xây dựng) để tạo lợi nhuận đủ bù đắp chi phí vận hành Công ty, cũng như hoàn thiện pháp lý theo quy định Nhà nước để đủ điều kiện bán giao Bất động sản cho khách hàng. Trong năm 2023, Công ty đã ghi nhận doanh thu bán hàng hóa với số tiền là: 1.065.731.677.812 đồng với giá vốn tương ứng số tiền là: 1.011.617.643.729 đồng đem lại lợi nhuận gộp cho Công ty số tiền là: 54.114.034.083 đồng.

Đồng thời, trong năm, Công ty vẫn thực hiện hoạt động đầu tư chứng khoán mang lại doanh thu tài chính cho Công ty từ hoạt động này số tiền là 10.913.291.500 đồng.

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính riêng này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này:

3.1 CƠ SỞ, MỤC ĐÍCH LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của Văn phòng Công ty bao gồm số liệu của các chi nhánh. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc 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.

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm/kỳ và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư vào Công ty con

Khoản đầu tư được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty Con khi Công ty nắm quyền kiểm soát đơn vị được đầu tư. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh đó.

Một khoản đầu tư được coi là nắm được quyền kiểm soát của đơn vị được đầu tư khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị đó trừ khi quyền sở hữu đó không gắn liền quyền kiểm soát. Nếu Công ty không nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị khác thì Công ty vẫn có thể có được quyền kiểm soát đơn vị nếu Công ty có:

- (i) Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thoả thuận với các nhà đầu tư khác;
- (ii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một qui chế hay một thoả thuận;
- (iii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một qui chế hay một thoả thuận;
- (iv) Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc
- (v) Quyền bỏ phiếu quyết định trong các cuộc họp Hội đồng quản trị (hoặc bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty con được mua trong kỳ là ngày mà Công ty đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với đơn vị được đầu tư. Trên Báo cáo tài chính riêng riêng của Công ty, các khoản đầu tư vào Công ty con được trình bày theo giá gốc (giá mua và các chi phí mua trực tiếp liên quan) trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư. Việc lập dự phòng tổn thất đầu tư căn cứ vào giá trị khoản lỗ lũy kế trên Báo cáo tài chính riêng của công ty con và có thể được hoàn nhập khi có lãi. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.6 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 của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: Giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền sau từng lần nhập. Giá xuất của hàng hóa được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm. 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 năm.

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán riêng theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Máy móc, thiết bị	6
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 4
- Tài sản cố định hữu hình khác	3

3.8 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỠ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Các chi phí trả trước chi liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC (TIẾP)

- Chi phí thành lập;
- Chi phí trước hoạt động/chi phí chuẩn bị sản xuất (bao gồm các chi phí đào tạo);
- Chi phí chuyển địa điểm, chi phí tổ chức lại doanh nghiệp;
- Chi phí chạy thử có tải, sản xuất thử phát sinh lớn;
- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Các chi phí sửa chữa lớn được phân bổ vào năm thứ 3 kể từ thời điểm phát sinh chi phí.

3.10 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

3.11 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

Việc ghi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình tuân thủ các nguyên tắc:

Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình/hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong kỳ. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình/hạng mục được xác định đã bán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, 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.

3.13 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

3.14 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản, vật liệu xây dựng và doanh thu cho thuê tài sản

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê căn hộ và dự án 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 thiện công việc.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Doanh thu xác định tương đối chắc;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lợi nhuận từ các khoản nhượng bán chứng khoán kinh doanh, căn cứ vào giá bán chứng khoán, trường hợp có lãi ghi nhận vào Doanh thu hoạt động tài chính tại thời điểm thực hiện giao dịch thành công.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.16 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã xuất bán hoặc đã cung cấp trong năm.

Giá vốn của bất động sản chuyển nhượng được xác định theo chi phí ước tính căn cứ trên Tổng mức đầu tư ban đầu và các lần điều chỉnh được phê duyệt của các dự án và chi phí thực tế phát sinh liên quan trực tiếp khác liên quan tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.17 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng là tổng chi phí tài chính phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay.

3.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế giá trị gia tăng (VAT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng Cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Bảng Cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.19 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tập đoàn kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan trong năm 2023 được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Tiền mặt	1.676.773.069	1.956.045.306
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	96.476.686	31.806.170.180
- Các khoản tương đương tiền (*)	1.244.849.584	11.286.577.117
Cộng	3.018.099.339	45.048.792.603

(*) Các khoản tương đương tiền là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng của Công ty, hưởng lãi suất 3,35%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Ngắn hạn	15.258.126.938	15.258.126.938	11.284.732.400	11.284.732.400
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (1)	14.608.126.938	14.608.126.938	11.284.732.400	11.284.732.400
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai (2)	150.000.000	150.000.000	-	-
+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng- Hội Sở (3)	500.000.000	500.000.000	-	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	15.258.126.938	15.258.126.938	11.284.732.400	11.284.732.400

(1) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long có kỳ hạn 6 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 5,6% đến 7,1%/năm.

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

(3) Khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt kỳ hạn 06 tháng, lãi suất 5,35%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)****5.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
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 (1)	514.500.000.000	-	(*)	514.500.000.000	-	(*)
Đầu tư vào đơn vị khác	221.324.400.000	-		221.324.400.000	-	
+ Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu (2)	221.324.400.000	-	(*)	221.324.400.000	-	(*)
Cộng	735.824.400.000	-		735.824.400.000	-	

(1) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 6200084255 ngày 21/08/2015. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện đến ngày 31/12/2023 là 350.000.000.000 đồng. Tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy Tại ngày 31/12/2023 ở Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện là 98%. Trong năm 2023, Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện kinh doanh có lãi.

(2) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu. Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1900664566 ngày 02/7/2020. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu đến ngày 31/12/2023 là 621.000.000.000 đồng. Tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy tại ngày 31/12/2023 ở Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu là 19,8%.

(*) Tại ngày 31/12/2023, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng bởi vì chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Zone Việt	24.440.344.266	-	-	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đông Á	3.056.229.575	-	51.757.125.481	-
- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	4.776.404.180	-	47.272.948.395	-
- Công ty TNHH Lữ hành GREENSCAPE Ninh Thuận	18.899.279.080	-	-	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Thăng Long	10.343.782.823	-	23.617.266.199	-
- Công ty Cổ phần Giải pháp SSTECH Việt Nam	3.474.044.750	-	37.369.052.555	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Tư vấn Nam Hà Nội	3.552.457.815	-	38.967.517.178	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bắc Giang	11.178.584.597	-	67.721.833.625	-
- Công ty Cổ Phần Thép Sài Gòn	30.566.599.666	-	-	-
- Công ty Cổ phần Vĩnh Vững Rô	19.132.078.680	-	-	-
- Các đối tượng khác	64.007.109.402	-	23.572.322.711	-
Cộng	193.426.914.834	-	290.278.066.144	-

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 30.2

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẢN HẠN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- 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	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình	75.000.000.000	-	75.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nam	47.563.603.812	-	46.577.349.688	-
- Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Lào Cai	3.263.315.890	-	9.535.187.987	-
- Các đối tượng khác	50.398.418.271	-	57.166.900.386	-
Cộng	381.452.691.275	-	415.365.295.677	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***8. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	149.775.516.197	-	164.223.843.507	-
- Ký cược, ký quỹ	182.957.100	-	182.957.100	-
- Tạm ứng	13.425.187.901	-	37.084.515.591	-
+ Ông Nguyễn Anh Toàn (1)	-	-	10.628.441.200	-
+ Bà Vũ Thị Thương (1)	13.053.262.418	-	24.607.718.418	-
+ Bà Nguyễn Thanh Hiền (1)	-	-	1.439.044.000	-
+ Ông Nguyễn Văn Cường (1)	120.000.000	-	120.000.000	-
+ Các đối tượng khác	251.925.483	-	289.311.973	-
- Phải thu khác	135.962.371.196	-	126.812.370.816	-
+ Công ty TNHH Thông Ngân (2)	31.416.921.000	-	31.416.921.000	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình	16.341.780.822	-	8.182.191.781	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nam	1.793.150.685	-	1.793.150.685	-
+ Ông Nguyễn Đức Trang (3)	84.382.651.273	-	84.382.651.273	-
+ Các đối tượng khác	2.027.867.416	-	1.037.456.077	-
- Thù lao HĐQT, BKS ứng trước	205.000.000	-	144.000.000	-
b) Dài hạn	40.000.000	-	40.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	40.000.000	-	40.000.000	-
Cộng	149.815.516.197	-	164.263.843.507	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

8. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

(1): Khoản tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng của Dự án Gia Sàng 11, Dự án Hà Nam, Dự án tiểu khu 16 - Lào Cai.

(2): Khoản phải thu về Hợp đồng Hợp tác liên danh ngày 06/11/2020 về Dự án khu nhà ở thương mại Đá Là, thị trấn Quán Hàu, tỉnh Quảng Bình.

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

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.473.783.400.620	-	2.288.055.517.315	-
+ Dự án Kosy Hà Nam	761.478.811.703	-	681.744.411.970	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	377.945.139.102	-	360.695.080.159	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng 11	506.795.948.553	-	445.088.733.159	-
+ Dự án Kosy Sông Công	113.567.747.517	-	111.000.446.007	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	411.035.715.341	-	431.842.440.961	-
+ Các dự án khác	302.960.038.404	-	257.684.405.059	-
Cộng	2.473.783.400.620	-	2.288.055.517.315	-

Quyền sử dụng đất được cấp tại các dự án Kosy Lào Cai, Kosy Sông Công, Kosy Bắc Giang, Kosy Gia Sàng 11, Kosy Hà Nam được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 16).

Chi phí lãi vay đã vốn hóa vào giá trị của các dự án dở dang trong năm 2023 là 72.549.505.596 đồng (năm 2022 là 41.620.651.346 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

10. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Dự án nhà máy điện mặt trời Sơn Mỹ	259.259.259	259.259.259
- Dự án thủy điện tích năng Kosy Di Linh	843.055.556	843.055.556
Cộng	1.102.314.815	1.102.314.815

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	10.526.286.802	10.477.401.277
- Dịch vụ tư vấn môi giới	8.559.428.224	8.559.428.224
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	78.614.540	3.838.384
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	78.237.943	141.929.224
- Kinh phí GPMB (di chuyển đường dây điện và dền bù)	1.772.205.445	1.772.205.445
- Chi phí trả trước khác	37.800.650	-
Dài hạn	-	31.443.433
- Công cụ dụng cụ phân bổ	-	31.443.433
Cộng	10.526.286.802	10.508.844.710

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2023	203.640.000	36.914.069.819	717.170.254	37.834.880.073
31/12/2023	203.640.000	36.914.069.819	717.170.254	37.834.880.073
HAO MÒN LŨY KẾ				
01/01/2023	(203.640.000)	(22.830.305.928)	(202.830.533)	(23.236.776.461)
- Khấu hao trong năm	-	(5.115.510.629)	(134.036.208)	(5.249.546.837)
31/12/2023	(203.640.000)	(27.945.816.557)	(336.866.741)	(28.486.323.298)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2023	-	14.083.763.891	514.339.721	14.598.103.612
31/12/2023	-	8.968.253.262	380.303.513	9.348.556.775

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 5.813.295.454 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 3.631.485.454 đồng).

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 8.507.698.991 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 13.787.184.907 đồng)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- 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 Đại An	5.581.423.601	5.581.423.601	4.734.794.607	4.734.794.607
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đại Phát	-	-	24.633.988.955	24.633.988.955
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	6.882.156.794	6.882.156.794	23.108.341.136	23.108.341.136
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn MBG	27.620.178.500	27.620.178.500	21.699.470.005	21.699.470.005
- Công ty TNHH Thương Mại tư vấn C.H	-	-	1.008.262.998	1.008.262.998
- Các đối tượng khác	34.095.823.582	34.095.823.582	24.781.642.264	24.781.642.264
Cộng	91.285.438.403	91.285.438.403	117.072.355.891	117.072.355.891

Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 30.2

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- 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
- Bà Trần Thị Bích Hạnh	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873
- Ông Nguyễn Văn Xuất	5.256.950.568	5.256.950.568	4.209.996.152	4.209.996.152
- Ông Ninh Mạnh Dũng	5.346.705.922	5.346.705.922	-	-
- Các đối tượng khác	1.128.257.319	1.128.257.319	1.128.257.319	1.128.257.319
Cộng	17.817.800.410	17.817.800.410	11.424.140.072	11.424.140.072

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	3.860.338.828	-	3.860.338.828
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.806.509.616	9.408.724.090	7.806.509.616	9.408.724.090
- Thuế thu nhập cá nhân	894.549.447	199.772.814	394.338.865	699.983.396
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	254.733.257.060	114.119.232.822	198.048.149.945	170.804.339.937
- Các loại thuế khác	-	134.253.689	112.586.384	21.667.305
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	17.830.512.000	-	-	17.830.512.000
	281.264.828.123	127.722.322.243	206.361.584.810	202.625.565.556

	01/01/2023	Số đã nộp trong năm	Số đã được quyết toán bù trừ	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp BĐS tạm nộp	2.834.156.142	-	-	2.834.156.142
- Các loại thuế khác	1.000.000	-	-	1.000.000
	2.835.156.142	-	-	2.835.156.142

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH****16.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

Đơn vị: VND

Nội dung	31/12/2023		Trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	515.770.757.831	515.770.757.831	954.983.258.293	921.838.146.674	482.625.646.212	482.625.646.212
Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch (1)	114.841.202.613	114.841.202.613	147.250.000.000	146.788.265.387	114.379.468.000	114.379.468.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh (2)	31.075.000.000	31.075.000.000	84.707.000.000	83.818.000.000	30.186.000.000	30.186.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh (3)	30.000.000.000	30.000.000.000	77.400.000.000	77.400.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (4)	79.958.333.000	79.958.333.000	130.000.000.000	100.041.667.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sứ (5)	80.062.500.003	80.062.500.003	194.650.000.000	214.301.214.287	99.713.714.290	99.713.714.290
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (6)	100.000.000.000	100.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai (7)	50.000.000.000	50.000.000.000	100.000.000.000	98.489.000.000	48.489.000.000	48.489.000.000
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (8)	2.800.000.000	2.800.000.000	-	1.000.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (9)	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (5)	976.258.293	976.258.293	976.258.293	-	-	-
Vay cá nhân khác (14)	6.057.463.922	6.057.463.922			6.057.463.922	6.057.463.922

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)****16.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (tiếp)**

Nội dung	31/12/2023		Trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	178.946.699.742	178.946.699.742	117.864.785.684	126.874.169.376	187.956.083.434	187.956.083.434
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức (10)	7.583.616.851	7.583.616.851	4.196.736.500	11.382.720.000	14.769.600.351	14.769.600.351
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (8)	163.750.270.808	163.750.270.808	112.556.719.184	114.706.448.376	165.900.000.000	165.900.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Anh (11)	660.000.000	660.000.000	528.000.000	660.000.000	792.000.000	792.000.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long (12)	624.997.000	624.997.000	583.330.000	125.001.000	166.668.000	166.668.000
Vay cá nhân (13)	6.327.815.083	6.327.815.083	-	-	6.327.815.083	6.327.815.083
Cộng	694.717.457.573	694.717.457.573	1.072.848.043.977	1.048.712.316.050	670.581.729.646	670.581.729.646

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)
(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

16.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Nội dung	31/12/2023		Trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn (thời hạn trên 1 năm)	545.354.679.281	545.354.679.281	97.479.681.079	117.190.337.308	565.065.335.510	565.065.335.510
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức (10)	-	-	-	4.196.736.500	4.196.736.500	4.196.736.500
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (8)	543.324.400.026	543.324.400.026	97.479.681.079	111.750.270.808	557.594.989.755	557.594.989.755
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Anh (11)	459.500.000	459.500.000	-	660.000.000	1.119.500.000	1.119.500.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long (12)	-	-	-	583.330.000	583.330.000	583.330.000
Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam (13)	732.293.637	732.293.637	-	-	732.293.637	732.293.637
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát (13)	838.485.618	838.485.618	-	-	838.485.618	838.485.618
Cộng	545.354.679.281	545.354.679.281	97.479.681.079	117.190.337.308	565.065.335.510	565.065.335.510

(1) Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch: Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023/115159/HĐTD ngày 30/08/2023.

- Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này;
- Thời hạn cho vay: được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành;
- Hạn mức cho vay: 115.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay: được sử dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh;
- Lãi suất: cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên hợp đồng tín dụng cụ thể;
- Tài sản đảm bảo: được quy định trong hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/115159/HĐBĐ ngày 25/01/2022 gồm các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(2) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh: Hợp đồng cho vay hạn mức số 40/2023-HĐCVHM/NHCT144-KOSY ngày 08/09/2023.

- Thời hạn duy trì hạn mức đến hết ngày 08/09/2024 thời gian của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 5 tháng kể từ ngày giải ngân.
- Hạn mức cho vay 35.000.000.000 đồng.
- Mục đích khoản vay được sử dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng của công ty.
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên khế ước nhận nợ.
- Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản với đất đối với các thửa đất phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

(3) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Ngọc Khánh: Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023/8084260/HĐTD ngày 07/06/2023.

- Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Thời hạn cho vay: được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành;
- Hạn mức tín dụng cho vay: 30.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay: được sử dụng bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C;
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi: được ghi trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể;
- Tài sản đảm bảo: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại phường Thăng Lợi, TP. Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

(4) Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long: Hợp đồng hạn mức tín dụng số 423/2023/HĐHMTD/PVB-TLG ngày 20/09/2023.

- Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
- Thời hạn cho vay: của mỗi Hợp đồng cho vay: 06 tháng kể từ ngày giải ngân;
- Hạn mức cho vay: 80.000.000.000 đồng.
- Mục đích khoản vay: được sử dụng cho việc bổ sung vốn lưu động, phát hành L/C nội địa và bảo lãnh thanh toán cho hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng.
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên khế ước nhận nợ.
- Tài sản đảm bảo gồm: thế chấp xe ô tô theo hợp đồng thế chấp; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản với đất đối với các thửa đất phường Pom Hán, TP. Lào Cai, Lào Cai; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản với đất đối với các thửa đất số 24 phường Bắc Cường, TP. Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(5) Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở: Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 141223-373085-01-SME ngày 15/12/2023.

- Thời hạn cấp hạn mức 12 tháng bắt đầu từ ngày 15/12/2023;

- Thời hạn của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay;

- Hạn mức cho vay là: 100.000.000.000 đồng.

- Mục đích khoản vay: được sử dụng bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, phát hành LC UPAS nội địa phục vụ hoạt động thương mại vật liệu xây dựng;

- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng khế ước nhận nợ;

- Tài sản đảm bảo:

+ 05 BĐS tại dự án khu đô thị số Kosy Sông Công, Phường Thắng Lợi, TP Sông Công, tỉnh Thái Nguyên theo Hợp đồng thế chấp số 4232 ký ngày 29/09/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);

+ 08 BĐS tại dự án khu đô thị số Kosy Sông Công, Phường Thắng Lợi, TP Sông Công, tỉnh Thái Nguyên theo Hợp đồng thế chấp số 3947 ký ngày 05/09/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);

+ 11 BĐS tại dự án khu đô thị số Kosy Sông Công, Phường Thắng Lợi, TP Sông Công, tỉnh Thái Nguyên theo Hợp đồng thế chấp số 2640 ký ngày 19/05/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);

+ 13 BĐS tại dự án Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Hợp đồng thế chấp số 1644 ký ngày 21/03/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);

+ 16 BĐS tại dự án Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Hợp đồng thế chấp số 126 ký ngày 07/01/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);

+ 07 BĐS tại dự án Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Hợp đồng thế chấp số 6584 ký ngày 22/12/2021 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);

+ Bảo lãnh của Ông Nguyễn Việt Cường theo Hợp đồng bảo lãnh số 01/HĐBL ký ngày 09/01/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);

+ Bảo lãnh của Bà Nguyễn Thị Hằng theo Hợp đồng bảo lãnh số ELOS- 14058/23/SME/BLCN-01 ký ngày 4542.12 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(6) Ngân hàng TMCP Bảo Việt: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0627-2023-HĐTD1-BVB005 ngày 31/08/2023.

- Thời hạn duy trì hạn mức tối đa 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng không quá 13 tháng kể từ ngày 30/08/2023, thời hạn của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay.

- Hạn mức cho vay: là 100.000.000.000 đồng.

- Mục đích khoản vay: được sử dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh.

- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi: được ghi trên từng khế ước nhận nợ.

- Tài sản đảm bảo: được quy định trong hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 009-2022-HDDCC1-BVB023 ngày 20/01/2022 Cổ phiếu KOS, cổ phiếu được niêm yết trên sàn HOSE từ ngày 08/07/2019 khối lượng 1.500.000 cổ phiếu thuộc sở hữu của ông Nguyễn Việt Cường (chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị); Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 073-2022-HDDTC1-BVB005 và HĐ số 074-2022-HDDTC1-BVB005 ngày 07/06/2022, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036-2022-HDDTC1-BVB023 và HĐ số 035-2022-HDTC1-BVB023 ngày 01/04/2022, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 012-2022-HĐTC1-BVB023 ngày 21/01/2022, thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác tại KĐT Kosy phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (7) Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai: Hợp đồng tín dụng hạn mức số HĐTD1132023247 ngày 09/09/2023.
- Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng: đến hết ngày 07/09/2024 thời gian của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa 6 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay;
 - Hạn mức cho vay: 50.000.000.000 đồng;
 - Mục đích khoản vay: của từng lần giải ngân do Ngân hàng và bên vay thỏa thuận phù hợp với quy định Ngân hàng và quy định pháp luật;
 - Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng khế ước nhận nợ;
 - Tài sản đảm bảo: được quy định trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC1132022064/03 và HĐTC1132022064/04 ngày 24/05/2022 gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, Thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.
- (8) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hoàng Mai:
- * Hợp đồng tín dụng số 1240-LAV-202000838 ngày 24/12/2020.
 - Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên 24/12/2020.
 - Hạn mức cho vay 250.000.000.000 đồng.
 - Mục đích khoản vay được sử dụng phục vụ dự án khu đô thị số 11 phường Gia Sàng.
 - Lãi suất cho vay 10,5%/năm và có điều chỉnh.
 - Tài sản đảm bảo gồm tài sản hình thành trong tương lai toàn bộ dự án khu đô thị số 11 phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, Thái Nguyên.
 - * Hợp đồng tín dụng số 1240-LAV-202200554 ngày 08/06/2022.
 - Thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
 - Hạn mức cho vay 500.000.000.000 đồng.
 - Lãi suất vay cho vay 9% năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay.
 - Mục đích sử dụng vốn thực hiện đầu tư dự án khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên.
 - Tài sản đảm bảo là Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam hình thành trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(9) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch: Hợp đồng cho vay theo hạn mức số KH1 – 230191/HDCVTHM.CRC ngày 15/08/2023.

- Hạn mức cho vay: 20.000.000.000 đồng.

- Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 06 tháng.

- Mục đích vay: tài trợ các nhu cầu vay vốn ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Tài sản đảm bảo:

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KHI-230217/TSBD.CRC ngày 10/08/2023 ký giữa Ngân hàng và Khách hàng.

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Phường Thắng Lợi, Thành phố Sông Công, Thái Nguyên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KHI 230216/TSBD.CRC ngày 09/08/2023 ký giữa Ngân hàng và Khách hàng.

+ Số dư tiền gửi có kỳ hạn trên tài khoản số 001039725961 theo Hợp đồng cầm cố số dư tiền gửi có kỳ hạn số 01.2023/TGCKH/VCB.KOSY ngày 14/08/2023 ký giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị Hằng.

+ Thế chấp tài sản là 500.000 cổ phiếu KOS theo Hợp đồng thế chấp cổ phiếu số KH1-230201/TSBD.CRC ký ngày 14/08/2023 ký giữa Ngân hàng và ông Nguyễn Việt Cường.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(10) Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thủ Đức: Hợp đồng tín dụng số LD1911200008 Ngày 09/05/2019.

- Thời hạn vay 05 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên 17/05/2019.
- Hạn mức cho vay 300.000.000.000 đồng.
- Mục đích khoản vay được sử dụng phục vụ dự án sông Công.
- Lãi suất vay cho vay 12%/năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay.
- Tài sản đảm bảo quyền sử dụng đất thuộc khu đô thị Kosy sông Công, phường Thắng Lợi, TP. Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

(11) Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Anh: Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 17/2020/HĐCVDADT/NHCT144-KOSY ngày 12/08/2020.

- Thời hạn vay 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên 14/08/2020.
- Mục đích sử dụng vốn để mua xe.
- Lãi suất vay theo từng từng lần nhận nợ.
- Tài sản đảm bảo theo hợp đồng mua bán xe.

(12) Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long: Hợp đồng cho vay số 186/2021/HĐTD/PVBTL-KOSY ngày 27/05/2021.

- Thời hạn vay 6 năm kể từ ngày giải ngân.
- Mục đích sử dụng vốn để mua xe.
- Lãi suất vay 8%/năm.
- Tài sản đảm bảo theo hợp đồng mua bán xe.

(13) Các khoản vay khác có:

- Thời hạn vay từ 12 tháng đến 24 tháng
- Lãi suất 0% - 6,5 %/năm
- Mục đích khoản vay để phục vụ sản xuất kinh doanh
- Không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Trích trước chi phí xây dựng các dự án	56.898.078.928	27.121.887.545
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Cầu Gỗ	21.203.129.680	21.203.129.680
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Lào Cai	35.694.949.248	5.918.757.865
- Chi phí lãi vay	18.297.562.221	1.438.560.143
Cộng	75.195.641.149	28.560.447.688

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	180.817.210	180.817.210
- Bảo hiểm xã hội	817.658.578	517.427.640
- Bảo hiểm y tế	88.140.200	91.203.210
- Bảo hiểm thất nghiệp	38.967.200	32.864.060
- Nhận ký quỹ ký cược	16.049.205.483	16.049.205.483
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.105.664.030	18.094.783.242
+ Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh (*)	17.837.454.824	17.837.454.824
+ Các khoản phải trả khác	268.209.206	257.328.418
Cộng	35.280.452.701	34.966.300.845

(*) Khoản hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận giữa Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh với Công ty Cổ phần Kosy tại giai đoạn 1 Dự án Kosy Lào Cai theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐ-2014/KOSY-TIENMINH ngày 01/09/2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND
01/01/2022	2.164.813.350.000	92.808.927.132	2.257.622.277.132
- Lãi trong năm	-	33.425.711.598	33.425.711.598
- Chi trả thù lao HĐQT, BKS	-	(144.000.000)	(144.000.000)
31/12/2022	2.164.813.350.000	126.090.638.730	2.290.903.988.730
01/01/2023	2.164.813.350.000	126.090.638.730	2.290.903.988.730
- Lãi trong năm nay	-	34.518.293.521	34.518.293.521
31/12/2023	2.164.813.350.000	160.608.932.251	2.325.422.282.251

19.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND	%	VND	%
- Ông Nguyễn Việt Cường	766.400.000.000	35,40%	1.016.400.000.000	46,95%
- Bà Nguyễn Thị Hằng	138.980.540.000	6,42%	188.980.540.000	8,73%
- Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus	252.000.000.000	11,64%	252.000.000.000	11,64%
- Các cổ đông khác	1.007.432.810.000	46,54%	707.432.810.000	32,68%
Cộng	2.164.813.350.000	100,00%	2.164.813.350.000	100,00%

19.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
+ Vốn góp đầu năm	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
+ Vốn góp cuối năm	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

19.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2023	01/01/2023
	CP	CP
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 đang lưu hành	216.481.335	216.481.335
+ Cổ phiếu phổ thông	216.481.335	216.481.335
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Doanh thu bán hàng	1.065.731.677.812	1.148.099.812.247
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	75.000.000	150.000.000
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	140.758.517.193	61.805.954.120
Cộng	<u>1.206.565.195.005</u>	<u>1.210.055.766.367</u>

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Giá vốn hàng hóa đã bán	1.011.617.643.729	1.090.642.649.596
- Giá vốn doanh thu cung cấp dịch vụ	66.845.470	72.922.350
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	95.367.620.580	46.358.858.646
Cộng	<u>1.107.052.109.779</u>	<u>1.137.074.430.592</u>

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.117.141.988	10.781.617.490
- Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	10.913.291.500	24.626.280.000
Cộng	<u>20.030.433.488</u>	<u>35.407.897.490</u>

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	51.218.322.440	30.608.878.918
- Chi phí tài chính khác	41.071.420	218.577.042
Cộng	<u>51.259.393.860</u>	<u>30.827.455.960</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng	5.851.665.848	2.570.171.827
- Chi phí nhân viên	481.058.464	1.121.010.070
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	10.716.848
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.370.607.384	1.438.444.909
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	18.428.299.463	25.303.123.454
- Chi phí nhân viên quản lý	5.229.040.201	7.312.478.484
- Chi phí đồ dùng văn phòng	34.310.374	129.574.747
- Chi phí đồ dùng văn phòng	4.440.243.259	4.801.004.422
- Thuế, phí và lệ phí	8.000.000	6.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.708.356.461	12.969.835.616
- Chi phí bằng tiền khác	8.349.168	84.230.185
Cộng	24.279.965.311	27.873.295.281

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	-	129.574.747
- Chi phí nhân công	14.575.444.896	20.648.087.351
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.249.546.837	5.627.101.728
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	162.371.537.258	247.245.813.096
- Thuế phí	111.484.429.078	727.162.191.116
- Chi phí bằng tiền khác	57.871.087.212	12.075.279.397
	351.552.045.281	1.012.888.047.435

26. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Chi phí tài trợ	-	4.730.000.000
- Các khoản bị phạt	58.635.254	989.415.247
- Các khoản chi phí khác	18.506.678	1.842.591
	77.141.932	5.721.257.838

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	43.927.017.611	43.978.458.868
Các khoản chi phí không được khấu trừ	3.116.602.841	8.785.277.482
- Khấu hao TSCĐ bị loại	3.039.460.909	2.844.633.940
- Các khoản chi phí (phạt)	77.141.932	989.415.247
- Chi phí lãi vay không được trừ	-	-
- Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	-	4.951.228.295
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	47.043.620.452	52.763.736.350
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	9.408.724.090	10.552.747.270
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.408.724.090	10.552.747.270

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 “Lãi trên cổ phiếu, trường hợp doanh nghiệp phải lập cả Báo cáo tài chính riêng riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, Công ty không trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu trong Báo cáo tài chính riêng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

29. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 3 lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản và công trình xây dựng, dịch vụ thương mại và đầu tư tài chính. Công ty lập báo cáo theo 3 bộ phận kinh doanh này.

Chỉ tiêu	Kinh doanh Bất động sản VND	Dịch vụ thương mại (* VND	Đầu tư tài chính (** VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND	Loại trừ VND	Tổng cộng toàn Công ty VND
KẾT QUẢ KINH DOANH						
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ						
- Doanh thu bán ra bên ngoài	140.758.517.193	1.065.806.677.812	-	1.206.565.195.005	-	1.206.565.195.005
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	140.758.517.193	1.065.806.677.812	-	1.206.565.195.005	-	1.206.565.195.005
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	95.367.620.580	1.011.684.489.199	-	1.107.052.109.779	-	1.107.052.109.779
Doanh thu tài chính	-	-	20.030.433.488	20.030.433.488	-	20.030.433.488
Chi phí tài chính	-	51.218.322.440	41.071.420	51.259.393.860	-	51.259.393.860
Chi phí bán hàng	682.658.352	5.169.007.496	-	5.851.665.848	-	5.851.665.848
Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.149.854.908	16.278.444.555	-	18.428.299.463	-	18.428.299.463
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	42.558.383.352	(18.543.585.877)	19.989.362.068	44.004.159.543	-	44.004.159.543
Thu nhập khác	-	-	-	-	-	-
Chi phí khác	-	77.141.932	-	77.141.932	-	77.141.932
Lợi nhuận khác	-	(77.141.932)	-	(77.141.932)	-	(77.141.932)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	42.558.383.352	(18.620.727.809)	19.989.362.068	43.927.017.611	-	43.927.017.611

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***29. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)**

Chi tiêu	Kinh doanh Bất động sản VND	Dịch vụ thương mại VND	Đầu tư tài chính VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND	Loại trừ VND	Tổng cộng toàn Công ty VND
TÀI SẢN						
Tiền và các khoản tương đương tiền	352.093.024	2.666.006.315	-	3.018.099.339	-	3.018.099.339
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	15.258.126.938	15.258.126.938	-	15.258.126.938
Các khoản phải thu ngắn hạn	536.509.949.605	188.145.172.701	-	724.655.122.306	-	724.655.122.306
Hàng tồn kho	2.473.783.400.620	-	-	2.473.783.400.620	-	2.473.783.400.620
Tài sản ngắn hạn khác	3.338.629.302	25.279.702.259	-	28.618.331.561	-	28.618.331.561
Các khoản phải thu dài hạn	40.000.000	-	-	40.000.000	-	40.000.000
Tài sản cố định	1.090.607.449	8.257.949.326	-	9.348.556.775	-	9.348.556.775
Tài sản dở dang dài hạn	128.596.614	973.718.201	-	1.102.314.815	-	1.102.314.815
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	735.824.400.000	735.824.400.000	-	735.824.400.000
Tổng tài sản	3.015.243.276.614	225.322.548.802	751.082.526.938	3.991.648.352.354	-	3.991.648.352.354
NỢ PHẢI TRẢ						
Nợ ngắn hạn	471.784.327.175	649.087.063.647	-	1.120.871.390.822	-	1.120.871.390.822
Nợ dài hạn	543.324.400.026	2.030.279.255	-	545.354.679.281	-	545.354.679.281
Tổng nợ phải trả	1.015.108.727.201	651.117.342.902	-	1.666.226.070.103	-	1.666.226.070.103

Các chỉ tiêu không theo dõi riêng cho từng hoạt động đang được phân bổ trong năm theo tỷ trọng doanh thu thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

30. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

30.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan cá nhân

Trong năm tài chính 2023, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng, người phụ trách công bố thông tin và các thành viên thân cận trong gia đình chức trách chủ chốt được xác định là bên liên quan của Công ty.

Danh sách các bên liên quan tổ chức có giao dịch trong năm

Tên tổ chức	Mối quan hệ
- 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

30.2 SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải trả bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc	336.326.362	451.326.362
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	103.680.000	103.680.000
	440.006.362	555.006.362

30.3 GIAO DỊCH VỚI 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	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	355.646.334	503.050.000
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	234.826.458	331.750.000
Ông Đỗ Quốc Việt	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	451.416.213	657.279.091
Kế toán trưởng			
Ông Nguyễn Quốc Hưng	Kế toán trưởng	423.930.000	491.888.571
Ban kiểm soát			
Ông Hà Việt Hùng	Trưởng ban	24.000.000	84.090.000
Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên	12.000.000	75.200.000
Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên	12.000.000	69.770.000
Ban Tổng giám đốc			
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	372.962.919	578.540.000
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	326.238.888	480.083.704
Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc	366.063.872	549.283.559
Ông Nguyễn Tiến Nam	Phó Tổng Giám đốc	79.263.637	612.755.653

(Miễn nhiệm ngày 06/03/2023)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)

31. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

33. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Kosy đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Từ Thị Thủy

Nguyễn Quốc Hưng

Nguyễn Việt Cường

