

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Kosy

- Mã chứng khoán: KOS
- Địa chỉ trụ sở chính: B6-BT5, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại: 024 37833660 Fax: 024 37833661
- Email: infor@kosy.vn

2. Nội dung của thông tin công bố


Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán.

3. 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 54

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kosy (Sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất 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 cho đến ngày lập báo cáo này bao 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 Doan	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 14/03/2023)
Ông Hà Sỹ Đình	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 SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện phát sinh nào sau ngày 31/12/2023 có ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- 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 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 Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. 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; 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 số 54/2019/QH14 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.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 hợp nhất.

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: 446/2024/UHY - BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Kosy
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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 54, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 31/12/2023 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kosy chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Kosy tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



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

Mẫu số B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.285.339.437.874	3.340.282.524.366
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	3.595.662.841	45.752.508.349
Tiền	111		2.350.813.257	34.465.931.232
Các khoản tương đương tiền	112		1.244.849.584	11.286.577.117
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	8	15.258.126.938	11.284.732.400
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	8.1	15.258.126.938	11.284.732.400
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		764.083.915.914	956.548.254.741
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	9	204.622.400.102	301.479.049.272
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	11	390.351.761.945	460.395.675.973
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	15.549.000.000	3.829.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	153.560.753.867	190.844.529.496
Hàng tồn kho	140	12	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	38.641.511.561
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	10.526.286.802	10.685.602.029
Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.256.888.617	25.120.753.390
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	2.835.156.142	2.835.156.142
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.467.645.284.371	1.495.281.738.180
Các khoản phải thu dài hạn	210		40.000.000	40.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	10	40.000.000	40.000.000
Tài sản cố định	220		1.094.938.050.299	1.111.234.187.196
Tài sản cố định hữu hình	221	13	1.094.938.050.299	1.111.234.187.196
- Nguyên giá	222		1.219.154.659.153	1.181.082.187.088
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(124.216.608.854)	(69.847.999.892)
Tài sản dở dang dài hạn	240		1.102.314.815	1.102.314.815
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	6	1.102.314.815	1.102.314.815
Đầu tư tài chính dài hạn	250		229.274.644.799	229.274.644.799
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	8.2	229.049.400.000	229.049.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	8.2	(74.755.201)	(74.755.201)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	8.1	300.000.000	300.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		142.290.274.458	153.630.591.370
Chi phí trả trước dài hạn	261	5	6.598.098.398	798.350.966
Lợi thế thương mại	269	14	135.692.176.060	152.832.240.404
TỔNG TÀI SẢN	270		4.752.984.722.245	4.835.564.262.546

Mẫu số B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		2.446.619.778.038	2.550.337.166.458
Nợ ngắn hạn	310		1.259.402.942.453	1.291.296.906.829
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	136.092.996.018	135.499.351.747
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	17.817.800.410	11.424.140.072
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	207.447.378.627	284.079.048.995
Phải trả người lao động	314		5.550.654.844	2.660.489.317
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	91.889.287.235	89.715.170.077
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	38.503.367.746	39.638.402.949
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	762.101.457.573	728.280.303.672
Nợ dài hạn	330		1.187.216.835.585	1.259.040.259.629
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		18.889.256.456	7.157.368.297
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	1.168.327.579.129	1.251.882.891.332
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.306.364.944.207	2.285.227.096.088
Vốn chủ sở hữu	410	21	2.306.364.944.207	2.285.227.096.088
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		134.356.584.489	113.293.928.749
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		113.293.928.749	91.576.103.649
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		21.062.655.740	21.717.825.100
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		7.195.009.718	7.119.817.339
TỔNG NGUỒN VỐN	440		4.752.984.722.245	4.835.564.262.546

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

Mẫu số B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
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	22	1.315.815.469.460	1.343.460.401.347
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.315.815.469.460	1.343.460.401.347
Giá vốn hàng bán	11	23	1.169.987.177.759	1.196.808.073.642
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		145.828.291.701	146.652.327.705
Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	50.361.937.063	35.419.302.790
Chi phí tài chính	22	25	122.922.782.183	98.887.823.914
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		122.845.127.013	98.669.246.872
Chi phí bán hàng	25	26	5.851.665.848	2.570.171.827
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	35.675.255.240	42.443.187.798
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		31.740.525.493	38.170.446.956
Thu nhập khác	31	27	23.941.000	28.477.662
Chi phí khác	32	28	238.026.931	5.816.176.058
Lợi nhuận khác	40		(214.085.931)	(5.787.698.396)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		31.526.439.562	32.382.748.560
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	10.388.591.443	10.552.747.270
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		21.137.848.119	21.830.001.290
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		21.062.655.740	21.719.114.209
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		75.192.379	110.887.081
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	97,30	100,33
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	30	97,30	79,51

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

Mẫu số B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	31.526.439.562	32.382.748.560
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ	02	71.508.673.306	51.029.619.472
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(1.034.529)	-
Lãi hoạt động đầu tư	05	(50.360.902.534)	(35.430.265.424)
Chi phí lãi vay	06	122.845.127.013	98.669.246.872
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	175.518.302.818	146.651.349.480
Giảm các khoản phải thu (Tăng) hàng tồn kho	09 10	242.251.730.709 (185.727.883.305)	180.009.161.506 (983.986.707.415)
(Giảm)/Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(62.859.601.754)	215.460.401.259
(Tăng) chi phí trả trước	12	(5.640.432.205)	(219.508.994)
Tiền lãi vay đã trả	14	(121.458.576.300)	(97.538.887.612)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.806.509.616)	(11.490.710.855)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	34.277.030.347	(551.114.902.631)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(11.643.703.704)	(181.681.734.561)
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	(36.283.394.538)	(1.864.758.996)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	20.590.000.000	3.033.978.560
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	636.346.160	362.419.886
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(26.700.752.082)	(179.890.095.111)

Mẫu số B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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		1.108.012.592.030	1.653.006.871.995
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.157.746.750.332)	(892.022.419.748)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(49.734.158.302)	760.984.452.247
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(42.157.880.037)	29.979.454.505
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	45.752.508.349	15.773.053.844
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.034.529	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	3.595.662.841	45.752.508.349

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 HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09-DN/HN

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 cũng đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội chuẩn y tại các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ 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 88 người (tại ngày 31/12/2022 là 112 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

- Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, chi tiết: kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
- Đại lý du lịch, chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch, du lịch sinh thái (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- 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;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

- 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;
- 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 KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

Số liệu so sánh cho Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất năm nay.

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 đẩy mạnh 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 bàn 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: 40.595.258.500 đồng.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), phù hợp với 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 hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31/12/2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH (TIẾP)

2.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

2.3 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 hợp nhất này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

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 hợp nhất này:

3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.3 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc Công ty có ý định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, 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 cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI

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

3.5 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.6 TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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.

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 thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 35
- Máy móc, thiết bị	6 - 18
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 4
- Tài sản cố định hữu hình khác	3

3.7 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang 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 hợp nhất. 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. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.8 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:

- 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.

3.9 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.10 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.

3.11 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 kế 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, 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.

3.12 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.13 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.

3.14 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 kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.14 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.14 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

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.

3.15 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.

3.16 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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 riêng 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) 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 kỳ 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 riêng 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 riêng. 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 riêng.

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.

3.18 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.18 BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

- 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 phát sinh 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	2.013.126.303	2.508.804.536
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	337.686.954	31.957.126.696
Các khoản tương đương tiền (*)	1.244.849.584	11.286.577.117
Cộng	3.595.662.841	45.752.508.349

(*) Các khoản tương đương tiền là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng tại các ngân hàng thương mại, hưởng lãi suất 3,35%/năm.

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	10.526.286.802	10.685.602.029
- Dịch vụ tư vấn môi giới	8.559.428.224	8.559.428.224
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	78.614.540	212.039.136
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	78.237.943	141.929.224
- Kinh phí GPMB (di chuyển đường dây điện và đền bù)	1.772.205.445	1.772.205.445
- Chi phí trả trước khác	37.800.650	-
Dài hạn	6.598.098.398	798.350.966
- Nghiệm thu thanh toán gói thầu thi công đường vận hành	6.180.304.391	-
- Ủng hộ xây dựng nhà ăn, nhà văn hóa	272.487.409	582.891.232
- Phí dịch vụ hòa mạng	34.727.266	69.454.544
- Các khoản khác	110.579.332	146.005.190
Cộng	17.124.385.200	11.483.952.995

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	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

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Ông Nguyễn Huy Tường (1)	11.700.000.000	-
- Công ty TNHH Xây dựng Công trình Thủy điện Thái An (2)	2.495.000.000	2.475.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Thiên Châu (3)	500.000.000	500.000.000
- Các đối tượng khác (4)	854.000.000	854.000.000
Cộng	15.549.000.000	3.829.000.000

(1) Khoản cho vay theo Hợp đồng số 01/HĐVV ngày 30/06/2023 và thời gian gốc cho vay: 12 tháng. Lãi suất vay: 11%/năm và không có tài sản đảm bảo. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty đã thu được lại được 10.640.000.000 đồng.

(2) Hợp đồng số 03/HĐVV/TVTĐ-TA ngày 26/08/2021, thời hạn 8 tháng, lãi suất 5%/năm kèm phụ lục hợp đồng số 01/TVTĐ-TA ngày 30/12/2021, thời hạn 05 tháng kể từ ngày 31/12/2021, lãi suất 5%/năm. (*)

(3) Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV/TVTĐ-TĐTC và số 02/HĐVV/TVTĐ-TĐTC ngày 06/11/2021 thời hạn 03 tháng, tự động gia hạn khi hai bên không có thông báo, lãi suất 5%/năm. (*)

(4) Các hợp đồng cho vay với thời hạn dưới 12 tháng, lãi suất 5%/năm. (*)

(*) Các khoản cho vay này đang được đảm bảo nghĩa vụ thanh toán bởi Công ty Cổ phần KPT Việt Nam theo bản cam kết được ký kết ngày 04/07/2023.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****8.1 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 Việt Nam Thịnh Vượng - Hội Sở (1)	500.000.000	500.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai (1)	150.000.000	150.000.000	-	-
Dài hạn	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
+ Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (2)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
	15.558.126.938	15.558.126.938	11.584.732.400	11.584.732.400

(1) Các khoản tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, hưởng lãi suất 5,35 - 7,1%/năm.

(2) Khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với số lượng 100 trái phiếu tại ngày 24/12/2020, mệnh giá trái phiếu là 1.000.000 VND, kỳ hạn trái phiếu là 7 năm. Và 2000 trái phiếu tại ngày 30/12/2022, mệnh giá trái phiếu là 100.000 VND, kỳ hạn Trái phiếu là 8 năm. Lãi suất theo quy định tại các Điều khoản và Điều kiện của trái phiếu. Lãi suất theo quy định tại các Điều khoản và Điều kiện của trái phiếu. Tiền lãi trái phiếu được trả sau, định kỳ 1 năm 1 lần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)****8.2 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 đơn vị khác	229.049.400.000	(74.755.201)		229.049.400.000	(74.755.201)	
+ Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu (1)	221.324.400.000	-	(*)	221.324.400.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu (2)	7.725.000.000	(74.755.201)	(*)	7.725.000.000	(74.755.201)	(*)
Cộng	229.049.400.000	(74.755.201)		229.049.400.000	(74.755.201)	

(*) Tại thời điểm 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 hợp nhất 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.

(1) Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1900664566 ngày 02/07/2020. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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%.

(2) Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành lưới điện 110KV Lai Châu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6200103099 ngày 18/06/2019. Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu đến ngày 31/12/2023 là 67.000.000.000 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 quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu là 11,3%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

9. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	204.622.400.102	-	301.479.049.272	-
- Công Ty Cổ Phần Thép Sài Gòn	30.566.599.666	-	-	-
- Công ty Cổ phần Zone Việt	24.440.344.266	-	-	-
- Công ty Cổ phần Vĩnh Vũng Rô	19.132.078.680	-	-	-
- Công ty TNHH Lữ hành Greenscape Ninh Thuận	18.899.279.080	-	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động sản Bắc Giang	11.178.584.597	-	67.721.833.625	-
- Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc	11.037.085.268	-	11.042.583.128	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Thăng Long	10.343.782.823	-	23.617.266.199	-
- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	4.776.404.180	-	47.272.948.395	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Tư vấn Nam Hà Nội	3.552.457.815	-	38.967.517.178	-
- Công ty Cổ phần Giải pháp SSTECH Việt Nam	3.474.044.750	-	37.369.052.555	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đông Á	3.056.229.575	-	51.757.125.481	-
- Các khách hàng khác	64.165.509.402	-	23.730.722.711	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	204.622.400.102	-	301.479.049.272	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***10. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	153.560.753.867	-	190.844.529.496	-
- Ký cược, ký quỹ	182.957.100	-	182.957.100	-
- Tạm ứng	13.630.722.803	-	37.087.895.388	-
+ 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	457.460.385	-	292.691.770	-
- Phải thu khác	139.542.073.964	-	153.429.677.008	-
+ 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 (4)	16.341.780.822	-	8.182.191.781	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nam (5)	1.793.150.685	-	1.793.150.685	-
+ Công ty Cổ phần Phát triển điện Lai Châu	-	-	23.673.132.192	-
+ Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành lưới điện 110KV Lai Châu (6)	2.394.174.000	-	2.394.174.000	-
+ Ông Nguyễn Đức Trang (3)	84.382.651.273	-	84.382.651.273	-
+ Các đối tượng khác	3.213.396.184	-	1.587.456.077	-
- Thù lao HĐQT, BKS ứng trước	205.000.000	-	144.000.000	-
Dài hạn	40.000.000	-	40.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	40.000.000	-	40.000.000	-
Cộng	153.600.753.867	-	190.884.529.496	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

10. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

- (1) Khoản tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng của Dự án Gia Sàng 11, Dự án Hà Nam và 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 Lả, thị trấn Quán Hâu, 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.
- (4) Lãi dự thu cho vay theo Biên bản làm việc số 01/BB/KOSY-HTNB.
- (5) Lãi dự thu cho vay theo Biên bản làm việc số 01/BB/KOSY-XDHN.
- (6) Theo công văn số 12-5/2021/CV-QLVH ngày 12/05/2020 về việc thực hiện góp vốn thay, thực hiện đầu tư xây dựng công trình mở rộng TBA 110kV Mường So. Công ty Cổ phần Tư vấn Thủy điện sẽ góp thay với khoản vốn góp thiếu của các nhà đầu tư khác sẽ được hưởng lãi vay theo thỏa thuận khi các nhà đầu tư còn lại tiến hành góp vốn. Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành Lưới điện 110Kv Lai Châu sẽ chịu trách nhiệm thu hồi khoản lãi và vốn góp.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***11. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- 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	-
- Công ty Cổ phần KPT Việt Nam	51.313.355.899	-	103.221.061.890	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng KSCONS	40.415.800.558	-	46.378.768.507	-
- Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Lào Cai	3.263.315.890	-	9.535.187.987	-
- Các đối tượng khác	52.853.581.363	-	59.741.203.478	-
Cộng	390.351.761.945	-	460.395.675.973	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***12. 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 đối tượng 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 Hà Nam, Kosy Gia Sàng 11 được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 20).

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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	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>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ					
Tại 01/01/2023	838.974.374.506	304.441.572.509	36.949.069.819	717.170.254	1.181.082.187.088
- Đầu tư XDCB hoàn thành	22.203.681.311	15.868.790.754	-	-	38.072.472.065
Tại 31/12/2023	861.178.055.817	320.310.363.263	36.949.069.819	717.170.254	1.219.154.659.153
HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2023	(27.674.831.459)	(19.105.031.972)	(22.865.305.928)	(202.830.533)	(69.847.999.892)
- Khấu hao trong năm	(29.216.575.403)	(19.902.486.722)	(5.115.510.629)	(134.036.208)	(54.368.608.962)
Tại 31/12/2023	(56.891.406.862)	(39.007.518.694)	(27.980.816.557)	(336.866.741)	(124.216.608.854)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2023	811.299.543.047	285.336.540.537	14.083.763.891	514.339.721	1.111.234.187.196
Tại 31/12/2023	804.286.648.955	281.302.844.569	8.968.253.262	380.303.513	1.094.938.050.299

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2023 là: 1.085.595.402.788.970 đồng (tại ngày 01/01/2023 là 1.130.075.636.256 đồng);

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là: 5.898.295.454 đồng (tại ngày 01/01/2023 là: 3.666.485.454 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Lợi thế thương mại	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ		
Tại 01/01/2023	171.400.643.443	171.400.643.443
Tại 31/12/2023	171.400.643.443	171.400.643.443
GIÁ TRỊ PHÂN BỐ		
Tại 01/01/2023	(18.568.403.039)	(18.568.403.039)
- Phân bổ trong năm	(17.140.064.344)	(17.140.064.344)
Tại 31/12/2023	(35.708.467.383)	(35.708.467.383)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2023	152.832.240.404	152.832.240.404
Tại 31/12/2023	135.692.176.060	135.692.176.060

Lợi thế thương mại phát sinh từ ngày 01/12/2021 khi Công ty Cổ phần Kosy nắm quyền kiểm soát đối với Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện - Công ty con. Lợi thế thương mại phản ánh chênh lệch giữa giá phí hợp nhất khoản đầu tư vào Công ty con và phần sở hữu của Công ty mẹ (Kosy) trong giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty con tại ngày mua.

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***15. 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 Tập Đoàn MBG	27.620.178.500	27.620.178.500	21.699.470.005	4.734.794.607
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Giavico	27.223.967.615	27.223.967.615	-	24.633.988.955
- Công ty CP Licogi 13- Cơ giới hạ tầng	17.105.855.926	17.105.855.926	17.105.855.926	23.108.341.136
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	6.882.156.794	6.882.156.794	23.108.341.136	17.105.855.926
- Công ty CP Cơ khí Xây lắp Thương mại Minh Cường	5.909.652.000	5.909.652.000	5.909.652.000	21.699.470.005
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đại An	5.581.423.601	5.581.423.601	4.734.794.607	5.909.652.000
- Các đối tượng khác	39.860.109.582	39.860.109.582	62.941.238.073	38.307.249.118
Cộng	136.092.996.018	136.092.996.018	135.499.351.747	135.499.351.747

16. 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
- Ông Ninh Mạnh Dũng	5.346.705.922	5.346.705.922	-	-
- Ông Nguyễn Văn Xuất	5.256.950.568	5.256.950.568	4.209.996.152	4.209.996.152
- Bà Trần Thị Bích Hạnh	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873
- 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
- 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 HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	2.236.006.591	6.113.337.881	2.236.006.591	6.113.337.881
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.806.509.616	11.679.524.422	9.097.442.595	10.388.591.443
- Thuế thu nhập cá nhân	996.722.602	296.397.705	527.990.508	765.129.799
- Thuế tài nguyên	476.041.126	8.756.486.229	8.318.292.485	914.234.870
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	254.733.257.060	114.119.232.822	198.048.149.945	170.804.339.937
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	137.253.689	115.586.384	21.667.305
- Phí, lệ phí và các khoản thuế khác	17.830.512.000	3.785.698.224	3.176.132.832	18.440.077.392
Cộng	284.079.048.995	144.887.930.972	221.519.601.340	207.447.378.627
	01/01/2023	Số đã nộp trong năm	Số đã được quyết toán bù trừ	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
- 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
Cộng	2.835.156.142	-	-	2.835.156.142

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Trích trước chi phí xây dựng dự án BĐS	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
- Trích trước giá trị thi công hoàn thành Dự án thủy điện Nậm Pạc 2	16.693.646.086	60.884.264.458
- Chi phí lãi vay	18.297.562.221	1.709.018.074
Cộng	91.889.287.235	89.715.170.077

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	38.503.367.746	39.638.402.949
- Kinh phí công đoàn	180.817.210	180.817.210
- Bảo hiểm xã hội	817.658.578	662.643.829
- Bảo hiểm y tế	88.140.200	107.259.210
- Bảo hiểm thất nghiệp	38.967.200	41.784.060
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16.049.205.483	16.049.205.483
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.328.579.075	22.596.693.157
+ Công ty Cổ phần Phát triển thủy điện 86	2.000.000.000	2.000.000.000
+ Công ty TNHH MTV Thủy điện Thanh Tuyển	-	1.500.000.000
+ Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh (*)	17.837.454.824	17.837.454.824
+ Khoản phải trả phải nộp khác	1.491.124.251	1.259.238.333
Cộng	38.503.367.746	39.638.402.949

Phải trả khác với bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 34.3

(*) Là khoản Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận cùng 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 HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH****20.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

Nội dung	31/12/2023		Trong năm		Đơn vị tính: VND 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	1.018.728.028.293	996.116.446.674	493.159.176.212	493.159.176.212
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 Sờ (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	-	-	-
Ông Nguyễn Huy Tường	-	-	1.068.470.000	11.042.000.000	9.973.530.000	9.973.530.000
Vay cá nhân khác (15)	6.057.463.922	6.057.463.922	62.676.300.000	63.236.300.000	6.617.463.922	6.617.463.922

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)****20.1 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)	246.330.699.742	246.330.699.742	181.709.441.658	170.499.869.376	235.121.127.460	235.121.127.460
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
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN tỉnh Lai Châu (13)	67.384.000.000	67.384.000.000	63.844.655.974	43.625.700.000	47.165.044.026	47.165.044.026
Vay cá nhân (14)	6.327.815.083	6.327.815.083	-	-	6.327.815.083	6.327.815.083
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	762.101.457.573	762.101.457.573	1.200.437.469.951	1.166.616.316.050	728.280.303.672	728.280.303.672

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

20.1 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

Nội dung	31/12/2023		Trong năm		Đơn vị tính: VND 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)	1.168.327.579.129	1.168.327.579.129	97.479.681.079	181.034.993.282	1.251.882.891.332	1.251.882.891.332
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
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN tỉnh Lai Châu (13)	622.972.899.848	622.972.899.848	-	63.844.655.974	686.817.555.822	686.817.555.822
Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam (14)	732.293.637	732.293.637	-	-	732.293.637	732.293.637
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát (15)	838.485.618	838.485.618	-	-	838.485.618	838.485.618
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.168.327.579.129	1.168.327.579.129	97.479.681.079	181.034.993.282	1.251.882.891.332	1.251.882.891.332

(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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. 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 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(5) Ngân hàng hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 23082021-373085-01-SME ngày 24/09/2021, Phụ lục 01/PLHĐ ngày 22/09/2022 và 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, 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, 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, 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. 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-HDTC1-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.

(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, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(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.

(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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. 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 Thăng 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) Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh tỉnh Lai Châu:

Hợp đồng số 7800-LAV-201901059 ngày 24/12/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 29/06/2022/HĐSD/201901059 ngày 29/06/2022. Thời hạn cho vay 12 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên 26/12/2019. Hạn mức cho vay 313.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay là đầu tư xây dựng dự án Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 1. Lãi suất vay cho vay 10%/năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay. Tài sản đảm bảo: trong thời gian xây dựng là toàn bộ quyền thuê đất, quyền khai thác, toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm: Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 1 và các công trình liên quan đến dự án nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 1; trong thời gian vận hành là oàn bộ quyền thuê đất, quyền khai thác, toàn bộ tài sản bao gồm: Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 1 và các công trình liên quan đến dự án nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 1.

Hợp đồng số 7800-LAV-201901069 ngày 26/12/2019, Hợp đồng sửa đổi số 01/02/2022/HĐSD/NP2 ngày 19/04/2022, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 30/06/2022/HĐSD/201901069 ngày 30/06/2022 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 04/07/2022/HĐSD/201901069 ngày 04/07/2022. Thời hạn cho vay 12 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên 27/12/2019. Hạn mức cho vay 400.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay là đầu tư xây dựng dự án Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 2. Lãi suất vay cho vay 10%/năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay. Tài sản đảm bảo: trong thời gian xây dựng là toàn bộ quyền thuê đất, quyền khai thác, toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm: Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 2 và các công trình liên quan đến dự án nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 2; trong thời gian vận hành là oàn bộ quyền thuê đất, quyền khai thác, toàn bộ tài sản bao gồm: Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 2 và các công trình liên quan đến dự án nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 2.

(14) Các khoản vay khác có thời hạn vay từ 12 tháng đến 24 tháng, hưởng lãi suất 0% – 6,5 %/năm, mục đích khoản vay để phục vụ sản xuất kinh doanh, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***21 VỐN CHỦ SỞ HỮU****21.1 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2022	2.164.813.350.000	91.720.103.649	7.007.641.149	2.263.541.094.798
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	21.719.114.209	110.887.081	21.830.001.290
- Chi trả thù lao HĐQT, BKS (*)	-	(144.000.000)	-	(144.000.000)
- Tăng/(Giảm) khác	-	(1.289.109)	1.289.109	-
Tại 31/12/2022	2.164.813.350.000	113.293.928.749	7.119.817.339	2.285.227.096.088
Tại 01/01/2023	2.164.813.350.000	113.293.928.749	7.119.817.339	2.285.227.096.088
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	21.062.655.740	75.192.379	21.137.848.119
Tại 31/12/2023	2.164.813.350.000	134.356.584.489	7.195.009.718	2.306.364.944.207

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

21.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ 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%

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
Cổ tức, lợi nhuận đã phân phối	-	-

21.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2023 CP	01/01/2023 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	216.481.335	216.481.335
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	216.481.335	216.481.335
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	216.481.335	216.481.335
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	216.481.335	216.481.335
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	216.481.335	216.481.335
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Doanh thu bán hàng hóa	1.065.731.677.812	1.148.099.812.247
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	109.325.274.455	133.554.634.980
- Doanh thu kinh doanh BĐS	140.758.517.193	61.805.954.120
Cộng	1.315.815.469.460	1.343.460.401.347

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Giá vốn hàng hoá đã bán	1.011.617.643.729	1.090.642.649.596
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	63.001.913.450	59.806.565.400
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	95.367.620.580	46.358.858.646
Cộng	1.169.987.177.759	1.196.808.073.642

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.765.644.034	10.793.022.790
- Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	40.595.258.500	24.626.280.000
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.034.529	-
Cộng	50.361.937.063	35.419.302.790

25. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Chi phí lãi vay	122.845.127.013	98.669.246.872
- Chi phí tài chính khác	77.655.170	218.577.042
Cộng	122.922.782.183	98.887.823.914

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
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
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	35.675.255.240	42.443.187.798
- 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 khấu hao Tài sản cố định	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	115.240.601	84.230.185
- Phân bổ Lợi thế thương mại	17.140.064.344	17.140.064.344
	41.526.921.088	45.013.359.625

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

27. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	10.962.634
- Các khoản khác	23.941.000	17.515.028
	23.941.000	28.477.662

28. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Chi phí tài trợ	-	4.730.000.000
- Các khoản bị phạt	205.815.609	1.084.333.467
- Các khoản chi phí khác	32.211.322	1.842.591
	238.026.931	5.816.176.058

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	514.120.896
- Chi phí nhân công	21.778.314.944	30.205.867.950
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	54.301.763.492	51.029.619.472
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	309.351.175.629	250.699.797.989
- Thuế phí	115.122.909.301	727.162.191.116
- Chi phí bằng tiền khác	8.349.168	13.010.093.062
Cộng	500.562.512.534	1.072.621.690.485

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.388.591.443	10.552.747.270
	10.388.591.443	10.552.747.270

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	21.062.655.740	21.719.114.209
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP) (*)	216.481.335	216.481.335
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	97,30	100,33

32. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Ban Lãnh đạo Công ty cam kết trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu. Do đó, Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

Chỉ tiêu	Kinh doanh Bất động sản VND	Dịch vụ thương mại VND	Thủy điện 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	109.250.274.455	-	1.315.815.469.460	-	1.315.815.469.460
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	140.758.517.193	1.065.806.677.812	109.250.274.455	-	1.315.815.469.460	-	1.315.815.469.460
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	95.367.620.580	1.011.684.489.199	62.935.067.980	-	1.169.987.177.759	-	1.169.987.177.759
Doanh thu tài chính	-	-	-	50.361.937.063	50.361.937.063	-	50.361.937.063
Chi phí tài chính	-	51.218.322.440	71.626.804.573	77.655.170	122.922.782.183	-	122.922.782.183
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	2.149.595.127	16.278.704.336	17.246.955.777	-	35.675.255.240	-	35.675.255.240
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	42.558.643.134	(18.543.845.659)	(42.558.553.875)	50.284.281.893	31.740.525.493	-	31.740.525.493
Thu nhập khác	-	-	23.941.000	-	23.941.000	-	23.941.000
Chi phí khác	-	77.141.932	160.884.999	-	238.026.931	-	238.026.931
Lợi nhuận khác	-	(77.141.932)	(136.943.999)	-	(214.085.931)	-	(214.085.931)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	42.558.643.134	(18.620.987.591)	(42.695.497.874)	50.284.281.893	31.526.439.562	-	31.526.439.562

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***33. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)**

Chỉ tiêu	Kinh doanh Bất động sản	Dịch vụ thương mại	Thủy điện	Đầu tư tài chính	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
TÀI SẢN							
Tiền và các khoản tương đương tiền	352.093.024	2.666.006.315	577.563.502	-	3.595.662.841	-	3.595.662.841
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	39.428.793.608	-	764.083.915.914	-	764.083.915.914
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	1.085.589.493.524	-	1.094.938.050.299	-	1.094.938.050.299
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	-	-	-	229.274.644.799	229.274.644.799	-	229.274.644.799
Tài sản dài hạn khác	-	-	142.290.274.458	-	142.290.274.458	-	142.290.274.458
Tổng tài sản	3.015.243.276.615	225.322.548.801	1.267.886.125.092	244.532.771.737	4.752.984.722.245	-	4.752.984.722.245
NỢ PHẢI TRẢ							
Nợ ngắn hạn	476.784.719.175	644.086.671.647	138.531.551.631	-	1.259.402.942.453	-	1.259.402.942.453
Nợ dài hạn	538.324.400.026	7.030.279.255	641.862.156.304	-	1.187.216.835.585	-	1.187.216.835.585
Tổng nợ phải trả	1.015.109.119.201	651.116.950.902	780.393.707.935	-	2.446.619.778.038	-	2.446.619.778.038

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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

34. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

34.1 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

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

34.2 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 VND	Năm 2022 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
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	326.238.888	480.083.704
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
Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc	366.063.872	549.283.559
Ông Nguyễn Tiến Nam	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 06/03/2023)	79.263.637	612.755.653
Ông Nguyễn Đức Doanh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 14/03/2023)	501.516.088	598.390.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

34. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

34.3 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	103.680.000	103.680.000
	440.006.362	555.006.362

35. 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 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.

36. 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.

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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

Từ Thị Thủy

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng



Nguyễn Việt Cường