

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**  
**KOSY JOINT STOCK COMPANY**

Số: 03/2025/CBTT-KOS

No.: 03/2025/CBTT-KOS

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**

**Independence - Freedom - Happiness**

*Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025*

*Hanoi, January 24, 2025*

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**  
***PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE***

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
**To:** *State Securities Commission;*  
- Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.  
*Ho Chi Minh City Stock Exchange*

**1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Kosy**

*Organization's name: Kosy Joint Stock Company*

- Mã chứng khoán: KOS

*Stock code: 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.

*Head office address: B6-BT5, My Dinh 2 new urban area, My Dinh 2 ward, Nam Tu Liem district, Hanoi city.*

- Điện thoại/Tel: 024 37833660

Fax: 024 37833661

- Email: [infor@kosy.vn](mailto:infor@kosy.vn)

**2. Nội dung của thông tin công bố**

*Contents of the information disclosed*

Báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2024.

*Separate financial report for the fourth quarter of 2024.*

**3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/01/2025 tại đường dẫn [https://kosy.vn/shareholder\\_category/cong-ty-co-phan-kosy/](https://kosy.vn/shareholder_category/cong-ty-co-phan-kosy/)**

*This information was published on the company's website on January 24, 2025 at the link [https://kosy.vn/shareholder\\_category/cong-ty-co-phan-kosy/](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.

*We hereby commit that the information published above is true and take full legal responsibility for the content of the published information.*

**Tài liệu đính kèm:**

**Enclosures:**

- Báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2024.
- Separate financial report for the fourth quarter of 2024.

**Đại diện tổ chức**

**On behalf of the organization**

**Người đại diện theo pháp luật**

**Legal representative**



**Nguyễn Việt Cường**

**Nguyen Viet Cuong**



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Cho kỳ tài chính Quý IV năm 2024

**Công ty cổ phần Kosy**

B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

---

## **MỤC LỤC**

	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	01 - 02
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	03
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	04
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	05 - 23

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận  
Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính riêng**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>3.249.938.047.961</b>	<b>3.245.333.080.764</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	3	<b>6.077.755.861</b>	<b>3.018.099.339</b>
111	1. Tiền		6.077.755.861	1.773.249.755
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	1.244.849.584
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	4	<b>22.663.230.039</b>	<b>15.258.126.938</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	4.1	22.663.230.039	15.258.126.938
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>673.736.773.026</b>	<b>724.655.122.306</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5.1	236.634.207.574	193.426.914.834
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.1	314.480.927.111	381.452.691.275
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	122.621.638.341	149.775.516.197
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	9	<b>2.537.952.262.364</b>	<b>2.473.783.400.620</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.537.952.262.364	2.473.783.400.620
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>9.508.026.671</b>	<b>28.618.331.561</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	490.856.517	10.526.286.802
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.330.721.357	15.256.888.617
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.686.448.797	2.835.156.142
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>744.231.537.294</b>	<b>746.315.271.590</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	7	<b>40.000.000</b>	<b>40.000.000</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác		40.000.000	40.000.000
220	<b>II. Tài sản cố định</b>	11	<b>5.031.122.918</b>	<b>9.348.556.775</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		5.031.122.918	9.348.556.775
222	- Nguyên giá		37.834.880.073	37.834.880.073
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(32.803.757.155)	(28.486.323.298)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	10	<b>1.102.314.815</b>	<b>1.102.314.815</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.102.314.815	1.102.314.815
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	4	<b>735.824.400.000</b>	<b>735.824.400.000</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	4.2	514.500.000.000	514.500.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4.2	221.324.400.000	221.324.400.000
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.233.699.561</b>	-
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	8.2	2.233.699.561	-
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.994.169.585.255</b>	<b>3.991.648.352.354</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận  
Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính riêng**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.641.905.923.933</b>	<b>1.666.226.070.103</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.298.940.744.652</b>	<b>1.120.871.390.822</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	131.237.021.862	91.285.438.403
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	18.579.917.670	17.817.800.410
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	124.490.561.801	202.625.565.556
314	4. Phải trả người lao động		2.231.245.253	3.949.035.030
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	91.943.748.112	75.195.641.149
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	33.658.889.201	35.280.452.701
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	896.799.360.753	694.717.457.573
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>	17	<b>342.965.179.281</b>	<b>545.354.679.281</b>
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		342.965.179.281	545.354.679.281
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	18	<b>2.352.263.661.322</b>	<b>2.325.422.282.251</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.352.263.661.322</b>	<b>2.325.422.282.251</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
421	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		187.450.311.322	160.608.932.251
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		160.608.932.251	126.090.638.730
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		26.841.379.071	34.518.293.521
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.994.169.585.255</b>	<b>3.991.648.352.354</b>

Người lập biểu



Lê Thị Thơ

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế	36.075.327.720	43.927.017.611
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	4.317.433.857	5.249.546.837
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(9.589.340.418)	(20.030.433.488)
06	- Chi phí lãi vay	49.807.280.501	51.218.322.440
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	80.610.701.660	80.364.453.400
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	42.458.393.043	171.969.833.657
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho	(66.227.255.948)	(185.727.883.305)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(25.843.882.620)	(52.326.881.554)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước	7.801.730.724	(17.442.092)
14	- Tiền lãi vay đã trả	(48.654.277.612)	(49.561.313.796)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(7.000.000.000)	(7.806.509.616)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(16.854.590.753)	(43.105.743.306)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(7.911.993.350)	(4.563.394.538)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	1.751.739.833	590.000.000
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	26.382.097.612	623.372.882
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	20.221.844.095	(3.350.021.656)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu đi vay	1.135.790.565.301	1.044.267.822.030
34	2. Tiền trả nợ gốc vay	(1.136.098.162.121)	(1.039.842.750.332)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(307.596.820)	4.425.071.698
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	3.059.656.522	(42.030.693.264)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	3.018.099.339	45.048.792.603
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	6.077.755.861	3.018.099.339

Người lập biểu

Lê Thị Thơ

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2024

**1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần KOSY được thành lập theo giấy đăng ký kinh doanh số 0102681319 ngày 10/03/2008 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Thay đổi lần thứ 18 ngày 10/07/2024

Trụ sở chính tại B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 2.164.813.350.000 đồng, tương đương 216.481.335 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 48 người

**Ngành nghề kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty là:

- 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;
- Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng
- 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;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thiết kế nội ngoại thất công trình; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp, Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình;
- 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;
- Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Công ty có chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường là 12 tháng.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

**Công ty cổ phần có các đơn vị trực thuộc**

Chi nhánh Quản lý Đô thị Kosy Sông Công

Văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh

Văn phòng đại diện tại tỉnh Lai Châu

**Địa chỉ**

Số nhà 205, tổ 7, phường Thăng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Số 130 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Số 44 Đại lộ Lê Lợi, tổ 18 phường Tân Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty cổ phần: Xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

**2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN****2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty cổ phần theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

**2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng***Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty cổ phần áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Công ty cổ phần đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

**2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cổ phần được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và của Văn phòng Công ty cổ phần.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cổ phần được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty cổ phần.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần và các Công ty con ("Tập đoàn") cho Kỳ tài chính Quý IV năm 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty cổ phần/ cả Tập đoàn.

**2.4 . Công cụ tài chính***Ghi nhận ban đầu**Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính của Công ty cổ phần bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

*Nợ phải trả tài chính*

Nợ phải trả tài chính của Công ty cổ phần bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

**2.5 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty cổ phần thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty cổ phần mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty cổ phần thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phản ánh lũy kế trên Bảng cân đối kế toán riêng và phân bổ dần vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính khi Công ty cổ phần đi vào hoạt động. Số phân bổ khoản lỗ tỷ giá tối thiểu trong từng kỳ không nhỏ hơn mức lợi nhuận trước thuế trước khi phân bổ khoản lỗ tỷ giá (sau khi phân bổ lỗ tỷ giá, lợi nhuận trước thuế của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bằng không).

## 2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

*Chứng khoán kinh doanh* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước/hoặc phương pháp bình quân gia quyền.

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được 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 vào các công ty con, công ty liên doanh, liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

*Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác* bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- *Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh:* căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- *Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:* Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.

- *Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư*: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- *Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

**2.8 . Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty cổ phần. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được 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 và 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 hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

**2.9 . Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ:

- 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 kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

**2.10 . Tài sản cố định và Tài sản cố định thuê tài chính**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 năm
- Phương tiện vận tải	06-10 năm
- Thiết bị văn phòng	03-04 năm
- Các tài sản khác	03 năm

#### 2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

#### 2.12 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty cổ phần bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty cổ phần nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo 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

#### 2.13 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty cổ phần. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

#### 2.14 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

#### 2.15 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, 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 có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá 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 có một tài sản dở dang.

**2.16 . Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí trích trước tạm tính giá vốn bất động sản... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

**2.17 . Vốn chủ sở hữu**

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty cổ phần.

**2.18 . Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty cổ phần có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại.

*Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

**2.19 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

**2.20 . Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp***a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả*

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

**Báo cáo tài chính riêng**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành/ hoặc thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai do việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán riêng.

*b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại*

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

*c) Thuế suất thuế TNDN hiện hành*

Trong Kỳ tài chính Quý IV năm 2024, Công ty cổ phần được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

**2.22 . Các bên liên quan**

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty cổ phần hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty cổ phần, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty cổ phần, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty cổ phần mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty cổ phần, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty cổ phần, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty cổ phần chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	945.431.917	1.676.773.069
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.132.323.944	96.476.686
Các khoản tương đương tiền	-	1.244.849.584
	<b>6.077.755.861</b>	<b>3.018.099.339</b>

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn(*)	22.663.230.039	-	15.258.126.938	-
Đầu tư dài hạn	-	-	-	-
	<b>22.663.230.039</b>		<b>15.258.126.938</b>	

(\*) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Tháng Long với kỳ hạn từ 6 tháng đến 36 tháng, hưởng lãi suất 5,1 - 7,7%/năm. Khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Việt nam Thịnh Vượng kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9,8%/năm.

4.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND
<b>Đầu tư vào công ty con</b>				
- Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện	514.500.000.000	-	514.500.000.000	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>				
- Công ty cổ phần điện gió Kosy Bạc Liêu	221.324.400.000	-	221.324.400.000	-
	<b>735.824.400.000</b>		<b>735.824.400.000</b>	

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định bằng giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng đã trích lập. Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do các khoản đầu tư này chưa niêm yết và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của công cụ tài này có thể khác với giá trị ghi sổ.



**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2,  
Quận Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

**Báo cáo tài chính riêng**  
Kỳ tài chính Quý IV năm 2024

**5 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

**5.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

**a) Bên liên quan**

**b) Phải thu khách hàng ngắn hạn**

- Công ty TNHH xây dựng và đầu tư bất động sản Thăng Long
- Công Ty Cổ Phần Thép Sài Gòn
- Công ty TNHH MTV Thương mại Thép Việt
- Các khách hàng khác

	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
	-	-
	29.231.849.147	10.343.782.823
	35.379.231.137	30.566.599.666
	24.710.966.304	2.181.176.719
	147.312.160.986	150.335.355.626
	<b>236.634.207.574</b>	<b>193.426.914.834</b>

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

**6.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

**a) Bên liên quan**

- Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc

**b) Bên khác**

- Công ty cổ phần xây dựng Kscons
- Công Ty Cổ Phần KPT Việt Nam
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Hạ Tầng Thủ Đô
- Công ty cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình
- Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Hà Nam
- Các đối tượng khác

	31/12/2024	01/01/2024
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
	249.100.001	-
	40.415.800.558	40.415.800.558
	44.869.448.321	44.869.448.321
	47.078.144.423	119.942.104.423
	75.000.000.000	75.000.000.000
	45.056.263.102	47.563.603.812
	61.812.170.706	53.661.734.161
	<b>314.480.927.111</b>	<b>381.452.691.275</b>

**7 . PHẢI THU KHÁC**

**a) Phải thu ngắn hạn khác**

- Ký cược, ký quỹ
- Tạm ứng
- + Bà Vũ Thị Thương
- + Các đối tượng khác
- Phải thu khác
- + Công ty TNHH Thông Ngân (\*)
- + Công ty CP xây dựng và hạ tầng Ninh Bình
- + Ông Nguyễn Đức Trang
- + Các đối tượng khác
- Thù lao HĐQT, BKS

	31/12/2024	01/01/2024
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
	182.957.100	182.957.100
	3.825.005.543	13.425.187.901
	1.475.262.419	13.053.262.418
	2.349.743.124	371.925.483
	118.362.175.698	135.962.371.196
	31.416.921.000	31.416.921.000
	16.341.780.822	16.341.780.822
	84.382.651.273	84.382.651.273
	2.562.603.425	3.821.018.101
	251.500.000	205.000.000
	<b>122.621.638.341</b>	<b>149.775.516.197</b>

**b) Phải thu dài hạn khác**

- Ký cược, ký quỹ

	31/12/2024	01/01/2024
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
	40.000.000	40.000.000
	<b>40.000.000</b>	<b>40.000.000</b>

(\*) Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 06/11/2020 về dự án khu nhà ở Đá Lả, thị trấn Quán Hàu, tỉnh Quảng Bình.

8 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	225.045.886	-	8.559.428.224	-
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	-	78.614.540	-
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	95.037.708	-	78.237.943	-
- Kinh phí GPMB	84.205.445	-	1.772.205.445	-
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	86.567.478	-	37.800.650	-
	<b>490.856.517</b>	<b>-</b>	<b>10.526.286.802</b>	<b>-</b>

8.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Chi phí sửa chữa văn phòng	2.233.699.561	-	-	-
	<b>2.233.699.561</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.537.952.262.364	-	2.473.783.400.620	-
	<b>2.537.952.262.364</b>	<b>-</b>	<b>2.473.783.400.620</b>	<b>-</b>

Chi tiết

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</b>	<b>2.537.952.262.364</b>	<b>-</b>	<b>2.473.783.400.620</b>	<b>-</b>
15410 + Dự án Kosy Sông Công	114.677.451.977	-	113.567.747.517	-
15412 + Dự án Kosy Lào Cai	484.157.675.477	-	411.035.715.341	-
15415 + Dự án Kosy Cầu Gỗ	13.317.453.841	-	18.870.863.698	-
15413 + Dự án Kosy Gia Sàng	72.453.512.142	-	69.109.913.156	-
15414 + Dự án Kosy Bắc Giang	278.124.506.075	-	377.945.139.102	-
15418 + Dự án Kosy Gia Sàng II	524.381.545.342	-	506.795.948.553	-
15416 + Dự án Kosy Ninh Bình	75.660.868.934	-	74.892.391.529	-
15411 + Dự án Kosy Hà Nam	809.032.505.080	-	761.478.811.703	-
15417 + Dự án Lào Cai - Tiểu khu 16	119.411.213.525	-	94.698.880.870	-
+ Các dự án khác	46.735.529.971	-	45.387.989.151	-
	<b>2.537.952.262.364</b>	<b>-</b>	<b>2.473.783.400.620</b>	<b>-</b>

10 . TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
- Dự án điện mặt trời Sơn Mỹ	259.259.259	259.259.259
- Dự án thủy điện tích năng Di Linh	843.055.556	843.055.556
	<b>1.102.314.815</b>	<b>1.102.314.815</b>

**11 . 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
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	-	203.640.000	36.914.069.819	717.170.254	37.834.880.073
<b>Số dư cuối kỳ</b>	-	<b>203.640.000</b>	<b>36.914.069.819</b>	<b>717.170.254</b>	<b>37.834.880.073</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	-	203.640.000	27.945.816.557	336.866.741	28.486.323.298
- Khấu hao trong kỳ	-	-	4.183.397.649	134.036.208	4.317.433.857
<b>Số dư cuối kỳ</b>	-	<b>203.640.000</b>	<b>32.129.214.206</b>	<b>470.902.949</b>	<b>32.803.757.155</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu kỳ	-	-	8.968.253.262	380.303.513	9.348.556.775
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	-	-	<b>4.784.855.613</b>	<b>246.267.305</b>	<b>5.031.122.918</b>

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thẻ chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.784.855.613 VND.

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết còn sử dụng: 15.143.064.545 VND

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>a) Bên liên quan</b>	<b>209.280.000</b>	<b>209.280.000</b>	<b>440.006.362</b>	<b>440.006.362</b>
- Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	-	-	336.326.362	336.326.362
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	209.280.000	209.280.000	103.680.000	103.680.000
<b>b) Bên khác</b>	<b>131.027.741.862</b>	<b>131.027.741.862</b>	<b>90.845.432.041</b>	<b>90.845.432.041</b>
- Công ty Cổ phần Licogi 13- Cơ giới hạ tầng	4.141.055.926	4.141.055.926	17.105.855.926	17.105.855.926
- Công ty cổ phần Tập đoàn MBG	10.804.505.518	10.804.505.518	27.620.178.500	27.620.178.500
- Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	31.112.358.609	31.112.358.609	1.050.000.000	1.050.000.000
- Các đối tượng khác	84.969.821.809	84.969.821.809	45.069.397.615	45.069.397.615
	<b>131.237.021.862</b>	<b>131.237.021.862</b>	<b>91.285.438.403</b>	<b>91.285.438.403</b>

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

13.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>a) Bên liên quan</b>	-	-	-	-
<b>b) Bên khác</b>	<b>18.579.917.670</b>	<b>18.579.917.670</b>	<b>17.817.800.410</b>	<b>17.817.800.410</b>
131 - Công ty cổ phần Bionature Việt Nam	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956
131 - Công ty CP đầu tư và kinh doanh BĐS Hải Phát	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772
131 - Nguyễn Văn Xuất	5.256.950.568	5.256.950.568	5.256.950.568	5.256.950.568
- Các đối tượng khác	9.640.466.374	9.640.466.374	8.878.349.114	8.878.349.114
	<b>18.579.917.670</b>	<b>18.579.917.670</b>	<b>17.817.800.410</b>	<b>17.817.800.410</b>

**14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	-	3.860.338.828	7.870.615.727	4.122.028.208	53.920.170	7.662.846.517
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.834.156.142	9.408.724.090	7.559.218.837	7.000.000.000	2.631.528.627	9.967.942.927
Thuế thu nhập cá nhân	-	699.983.396	283.782.349	698.156.269	-	285.609.476
Thuế tài nguyên	-	-	-	-	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	170.804.339.937	111.563.452.480	175.809.855.207	-	106.557.937.210
Các loại thuế khác	1.000.000	21.667.305	364.070.354	367.511.988	1.000.000	16.225.671
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	17.830.512.000	-	17.830.512.000	-	-
	<b>2.835.156.142</b>	<b>202.625.565.556</b>	<b>127.641.139.747</b>	<b>205.828.063.672</b>	<b>2.686.448.797</b>	<b>124.490.561.801</b>

Quyết toán thuế của Công ty cổ phần sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

**Báo cáo tài chính riêng**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024**15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.325.003.478	18.297.562.221
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động	90.618.744.634	56.898.078.928
Chi phí phải trả khác	-	-
	<u><b>91.943.748.112</b></u>	<u><b>75.195.641.149</b></u>

**16 . PHẢI TRẢ KHÁC****16.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
<b>a) Chi tiết theo nội dung</b>		
Tài sản thừa chờ giải quyết		-
Kinh phí công đoàn	180.817.210	180.817.210
Bảo hiểm xã hội	1.312.608.546	817.658.578
Bảo hiểm y tế	28.548.450	88.140.200
Bảo hiểm thất nghiệp	12.688.200	38.967.200
Phải trả về cổ phần hóa		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.182.205.483	16.049.205.483
Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.942.021.312	18.105.664.030
- Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh	17.837.454.824	17.837.454.824
- Phải trả khác	1.104.566.488	268.209.206
	<u><b>33.658.889.201</b></u>	<u><b>35.280.452.701</b></u>

**17 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Giá trị		Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm		Giá trị		Số có khả năng trả nợ	
	VND	VND	VND	VND		VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>											
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>520.583.569.914</b>	<b>520.583.569.914</b>	<b>520.583.569.914</b>	<b>1.131.590.565.301</b>	<b>1.105.365.045.270</b>	<b>546.809.089.945</b>	<b>546.809.089.945</b>	<b>114.322.000.000</b>	<b>114.322.000.000</b>	<b>114.322.000.000</b>	<b>114.322.000.000</b>
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở Giao dịch	114.841.202.613	114.841.202.613	114.841.202.613	198.036.387.651	198.555.590.264	114.322.000.000	114.322.000.000	114.322.000.000	114.322.000.000	114.322.000.000	114.322.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đống Anh	31.735.000.000	31.735.000.000	31.735.000.000	71.079.500.000	71.286.500.000	31.528.000.000	31.528.000.000	31.528.000.000	31.528.000.000	31.528.000.000	31.528.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	72.600.000.000	72.600.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long	80.583.330.000	80.583.330.000	80.583.330.000	171.750.000.000	160.166.668.000	92.166.662.000	92.166.662.000	92.166.662.000	92.166.662.000	92.166.662.000	92.166.662.000
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở (*)	80.062.500.003	80.062.500.003	80.062.500.003	211.800.000.000	196.412.500.003	95.450.000.000	95.450.000.000	95.450.000.000	95.450.000.000	95.450.000.000	95.450.000.000
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở giao dịch	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	266.302.707.650	266.302.707.650	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	100.000.000.000	99.966.079.353	50.033.920.647	50.033.920.647	50.033.920.647	50.033.920.647	50.033.920.647	50.033.920.647
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sở Giao dịch	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
+ Các cá nhân khác	13.361.537.298	13.361.537.298	13.361.537.298	21.970.000	75.000.000	13.308.507.298	13.308.507.298	13.308.507.298	13.308.507.298	13.308.507.298	13.308.507.298
<b>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>174.133.887.659</b>	<b>174.133.887.659</b>	<b>174.133.887.659</b>	<b>206.130.000.000</b>	<b>30.273.616.851</b>	<b>349.990.270.808</b>	<b>349.990.270.808</b>	<b>349.990.270.808</b>	<b>349.990.270.808</b>	<b>349.990.270.808</b>	<b>349.990.270.808</b>
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai	166.550.270.808	166.550.270.808	166.550.270.808	206.130.000.000	22.690.000.000	349.990.270.808	349.990.270.808	349.990.270.808	349.990.270.808	349.990.270.808	349.990.270.808
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tin - CN Thủ Đức	7.583.616.851	7.583.616.851	7.583.616.851		7.583.616.851	-	-	-	-	-	-
	<b>694.717.457.573</b>	<b>694.717.457.573</b>	<b>694.717.457.573</b>	<b>1.337.720.565.301</b>	<b>1.135.638.662.121</b>	<b>896.799.360.753</b>	<b>896.799.360.753</b>	<b>896.799.360.753</b>	<b>896.799.360.753</b>	<b>896.799.360.753</b>	<b>896.799.360.753</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>											
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai	543.324.400.026	543.324.400.026	543.324.400.026	4.200.000.000	206.130.000.000	341.394.400.026	341.394.400.026	341.394.400.026	341.394.400.026	341.394.400.026	341.394.400.026
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đống Anh	459.500.000	459.500.000	459.500.000	-	459.500.000	-	-	-	-	-	-
+ Công ty cổ phần Bionature Việt Nam	732.293.637	732.293.637	732.293.637	-	-	732.293.637	732.293.637	732.293.637	732.293.637	732.293.637	732.293.637
+ Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BDS Hải Phát	838.485.618	838.485.618	838.485.618			838.485.618	838.485.618	838.485.618	838.485.618	838.485.618	838.485.618
	<b>545.354.679.281</b>	<b>545.354.679.281</b>	<b>545.354.679.281</b>	<b>4.200.000.000</b>	<b>206.589.500.000</b>	<b>342.965.179.281</b>	<b>342.965.179.281</b>	<b>342.965.179.281</b>	<b>342.965.179.281</b>	<b>342.965.179.281</b>	<b>342.965.179.281</b>

**18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Số dư đầu kỳ trước</b>	<b>2.164.813.350.000</b>	<b>126.090.638.730</b>	<b>2.290.903.988.730</b>
Tăng vốn trong kỳ trước	-	-	-
Lãi/(lỗ) trong kỳ trước	-	34.518.293.521	34.518.293.521
<b>Số dư cuối kỳ trước</b>	<b>2.164.813.350.000</b>	<b>160.608.932.251</b>	<b>2.325.422.282.251</b>
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>2.164.813.350.000</b>	<b>160.608.932.251</b>	<b>2.325.422.282.251</b>
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-
Lãi/(lỗ) trong kỳ này	-	26.841.379.071	26.841.379.071
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>2.164.813.350.000</b>	<b>187.450.311.322</b>	<b>2.352.263.661.322</b>

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

	Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
- Vốn góp tăng trong kỳ		
- Vốn góp giảm trong kỳ		
- Vốn góp cuối kỳ	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi		

**c) Cổ phiếu**

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	216.481.335	216.481.335
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	216.481.335	216.481.335
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>216.481.335</i>	<i>216.481.335</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	216.481.335	216.481.335
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>216.481.335</i>	<i>216.481.335</i>

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu



**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

**Báo cáo tài chính riêng**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

**19 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	328.825.123.463	220.594.051.286
Doanh thu kinh doanh bất động sản	61.579.979.317	118.963.706.338
Doanh thu khác	-	-
	<b>390.405.102.780</b>	<b>339.557.757.624</b>

**20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	318.252.544.832	210.563.183.566
Giá vốn của thành phẩm đã bán	49.878.100.851	77.283.446.995
	<b>368.130.645.683</b>	<b>287.846.630.561</b>

**21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.385.409.438	2.286.838.504
	<b>2.385.409.438</b>	<b>2.286.838.504</b>

**22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	11.735.315.289	15.507.009.690
Chi phí tài chính khác	521.831.101	-
	<b>12.257.146.390</b>	<b>15.507.009.690</b>

**23 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	129.010.501	98.744.190
Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.292.670.117	5.370.607.384
	<b>2.421.680.618</b>	<b>5.469.351.574</b>

**24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.864.697	5.189.161
Chi phí nhân công	1.544.847.219	1.244.952.541
Chi phí khấu hao tài sản cố định	779.707.731	1.083.290.752
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.501.591.078	3.435.414.283
Chi phí khác bằng tiền	451.457.136	-
	<b>4.284.467.861</b>	<b>5.768.846.737</b>

**25 . CHI PHÍ KHÁC**

	Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
	VND	VND
Các khoản bị phạt	85.000.000	263.513.581
	<b>85.000.000</b>	<b>263.513.581</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSV**

B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

**Báo cáo tài chính riêng**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

**26 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.139.262.096	6.268.858.734
	<b>1.139.262.096</b>	<b>6.268.858.734</b>

**27 . NGHIỆP VỤ VÀ SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty cổ phần như sau:

Bên liên quan	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 Kosv

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các Thuyết minh trên, Công ty cổ phần còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ và sổ dư với các bên liên quan như sau:

Số dư cuối kỳ

	Tên giao dịch	31/12/2024	31/12/2023
		VND	VND
<b>Tạm ứng cho người bán</b>			
- Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	Tạm ứng dịch vụ	249.100.001	
<b>Phải trả cho người bán</b>			
- Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	Chi phí dịch vụ tư vấn		336.326.362
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	Thuê xe ô tô	209.280.000	103.680.000

**Thù lao thành viên Hội đồng quản trị**

STT	Họ và tên	Chức danh	Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
			VND	VND
1	Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	112.980.000	88.820.952
2	Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	73.980.000	58.678.095
3	Ông Đỗ Quốc Việt	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	145.740.000	112.753.810
			<b>332.700.000</b>	<b>260.252.857</b>

**Thù lao thành viên Ban Kiểm soát**

STT	Họ và tên	Chức danh	Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
			VND	VND
1	Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên	3.000.000	3.000.000
2	Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên	3.000.000	3.000.000
3	Ông Hà Việt Hùng	Trưởng BKS	6.000.000	6.000.000
			<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

B6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.

**Báo cáo tài chính riêng**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác**


STT	Họ và tên	Chức danh	Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
			VND	VND
1	Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	-	74.825.000
2	Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	130.950.000	93.266.190
3	Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc	93.011.408	85.647.143
4	Ông Nguyễn Quốc Hưng	Kế toán trưởng	123.270.000	105.090.000
			<b>347.231.408</b>	<b>358.828.333</b>

**Số liệu so sánh:**

Số liệu so sánh là số liệu cho giao dịch từ ngày 01/10/2023 đến 31/12/2023 và báo cáo riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và tư vấn UHY.

**Người lập biểu**

Lê Thị Thơ

**Kế toán trưởng**

Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

**Chủ tịch HĐQT**

Nguyễn Việt Cường