

**Công
Ty Cổ
Phần
Kosy**

Digitally signed by
Công Ty Cổ Phần Kosy
DN:
OID.0.9.2342.1920030
0.100.1.1=MSI:
0102681318
CN=Công Ty Cổ Phần
Kosy, L=Nam Từ Liêm,
S=Hà Nội, C=VN
Reason: I am the
author of this document
Location: 12345678
Date: 2020-01-20 19:
47:14
Foxit Reader Version:
9.1.0

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Báo cáo tài chính
Quý IV Năm 2019



MỤC LỤC

	Trang
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	1 – 2
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	3
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	4
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	5 – 25

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2019	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.518.915.293.347	1.483.634.833.124
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	5.459.515.201	154.011.420.288
1. Tiền	111		5.459.515.201	150.511.420.288
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	3.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		853.894.776.596	832.619.104.727
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	307.207.445.491	271.026.600.400
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	418.568.922.732	509.982.487.438
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4.1	-	500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4.2	128.118.408.373	52.062.324.511
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	-	(952.307.622)
IV. Hàng tồn kho	140		632.206.529.378	474.901.553.986
1. Hàng tồn kho	141	V.7	632.206.529.378	474.901.553.986
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		27.354.472.172	22.102.754.123
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5.1	23.328.127.428	19.108.915.122
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.026.344.744	2.993.839.001
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		239.165.827.611	227.496.740.825
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		26.512.785.849	14.265.873.279
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	26.512.785.849	14.265.873.279
- Nguyên giá	222		34.579.160.454	18.116.430.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(8.066.374.605)	(3.850.556.721)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		211.030.000.000	211.970.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.10.1	133.500.000.000	134.440.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.10.2	77.530.000.000	77.530.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.623.041.762	1.260.867.546
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.5.2	1.623.041.762	1.260.867.546
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.758.081.120.958	1.711.131.573.949

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2019	01/01/2019
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		613.360.617.654	594.427.645.253
I. Nợ ngắn hạn	310		322.928.579.630	353.963.895.237
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	145.872.465.931	207.468.203.969
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	1.699.004.940	12.741.635.220
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12.1	68.697.947.202	31.687.803.140
4. Phải trả người lao động	314		1.595.092.569	2.045.757.490
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	2.080.230.266	11.425.137.109
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	26.712.578.696	25.227.366.604
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	76.271.260.026	63.367.991.705
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
II. Nợ dài hạn	330		290.432.038.024	240.463.750.016
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	290.432.038.024	240.463.750.016
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.144.720.503.304	1.116.703.928.696
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	1.144.720.503.304	1.116.703.928.696
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		107.220.503.304	79.203.928.696
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		79.203.928.696	34.140.010.810
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		28.016.574.608	45.063.917.886
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.758.081.120.958	1.711.131.573.949

ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập

PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng



Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2020

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
			1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.17	241.691.159.553	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		241.691.159.553	481.881.220.953	1.061.616.319.065	900.017.949.547	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.18	211.916.415.280	447.210.138.988	976.509.343.123	814.160.852.873	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		29.774.744.273	34.671.081.965	85.106.975.942	85.857.096.674	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.19	202.580.694	42.652.243	385.511.839	220.512.108	
7. Chi phí tài chính	22	VI.20	5.311.951.771	953.865.835	11.028.140.812	6.397.193.603	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.311.951.771	953.865.835	11.028.140.812	6.397.193.603	
8. Chi phí bán hàng	25	VI.21	3.090.685.407	2.656.974.359	3.968.669.399	3.758.263.039	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.21	8.457.540.849	5.037.760.815	33.671.940.942	15.645.854.258	
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		13.117.146.940	26.065.133.199	36.823.736.628	60.276.297.882	
11. Thu nhập khác	31	VI.22	3.746.454	-	20.413.121	117.089.091	
12. Chi phí khác	32	VI.22	259.469.042	1.164.235.183	1.246.000.064	2.367.922.435	
13. Lợi nhuận khác	40		(255.722.588)	(1.164.235.183)	(1.225.586.943)	(2.250.833.344)	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		12.861.424.352	24.900.898.016	35.598.149.685	58.025.464.538	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.23	4.525.997.182	6.732.134.978	7.581.575.077	12.961.546.652	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.335.427.170	18.168.763.038	28.016.574.608	45.063.917.886	
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		80,34	175,12	270,04	653,50	
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		80,34	175,12	270,04	653,50	



ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập



PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng



Chủ tịch HĐQT

Báo cáo tài chính này phải được đọc cùng các thuyết minh kèm theo

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ*Theo phương pháp gián tiếp*

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	35.598.149.685	58.025.464.538
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	4.215.817.884	2.025.180.961
- Các khoản dự phòng	03	(952.307.622)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(385.511.839)	(311.421.199)
- Chi phí lãi vay	06	11.028.140.812	6.397.193.603
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	49.504.288.920	66.136.417.903
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(21.869.294.648)	(434.852.057.193)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(157.304.975.392)	(283.041.724.323)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(39.851.450.064)	146.716.807.603
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(4.581.386.522)	(14.373.484.473)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(10.974.868.130)	(5.318.243.320)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(11.721.981.624)	(7.790.968.758)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(196.799.667.459)	(532.523.252.561)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(16.462.730.454)	(9.640.854.545)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	90.909.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(14.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	14.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(73.940.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	940.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	398.936.497	21.917.587
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(15.123.793.957)	(83.968.027.867)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	622.500.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	284.512.706.593	488.008.675.106
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(221.141.150.264)	(344.545.595.944)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	63.371.556.329	765.963.079.162
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(148.551.905.087)	149.471.798.734
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	154.011.420.288	4.539.621.554
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5.459.515.201	154.011.420.288

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2020



ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập



PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần KOSY (tiền thân là Công ty Cổ phần Tập đoàn KOSY) được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102681319, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về tên công ty, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, địa chỉ... của Công ty cũng đã được Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chuẩn y tại các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ lần 1 đến lần thứ 15 ngày 08/08/2018. Theo đó, số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay bằng mã số doanh nghiệp số 0102681319 tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 2 ngày 09/07/2010.

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm:

- *Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế nội ngoại thất công trình; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế tổng thể mặt bằng công trình xây dựng;*
- *Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;*
- *Xây dựng công trình công ích, chi tiết: Xây dựng công trình viễn thông; xây dựng công trình thủy lợi;*
- *Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, chi tiết: Lắp đặt sửa chữa công trình viễn thông;*
- *Hoạt động viễn thông khác, chi tiết: Cho thuê công trình viễn thông;*
- *Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;*
- *Thoát nước và xử lý nước thải, chi tiết: Xử lý nước thải;*
- *Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản;*
- *Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác, chi tiết: Khảo sát, thăm dò khoáng sản (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm); lập dự án, khảo sát khai thác mỏ;*
- *Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn chưa được phân vào đâu, chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;*
- *Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi;*
- *Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt, chi tiết: Khai thác khoáng sản kim loại đen, kim loại màu, quặng không chứa sắt, quặng kim loại không chứa sắt (trừ những khoáng sản cấm khai thác); Khai thác quặng kim loại quý hiếm; Khai thác quặng sắt;*
- *Giáo dục nghề nghiệp, chi tiết: Đào tạo trung học chuyên nghiệp; Đào tạo cao đẳng; Đào tạo đại học và sau đại học;*
- *Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng;*
- *Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng;*
- *Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, chi tiết: kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke, vũ trường);*
- *Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;*
- *Đại lý du lịch, chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch, du lịch sinh thái (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);*
- *Sản xuất, truyền tải và phân phối điện, chi tiết: Sản xuất, truyền tải điện;*
- *Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác, chi tiết: Xây dựng đường dây và trạm điện dưới 35KV; xây dựng công trình công trình cấp thoát nước; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;*
- *Xây dựng công trình đường bộ và đường sắt, chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;*
- *Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng;*
- *Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm; Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (Tiếp theo)**

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm: (Tiếp theo)

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác, chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi); Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- Vận tải hành khách đường bộ khác, chi tiết: Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ, chi tiết: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ; Bốc xếp hàng hóa, chi tiết: Bốc xếp hàng hóa đường bộ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, chi tiết: Gửi hàng, Giao nhận hàng hóa;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác, chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị nông, lâm nghiệp; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính);
- Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính:

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán.

Cơ cấu tổ chức

Tại thời điểm 31/12/2019, Công ty có 01 công ty liên kết, cụ thể như sau:

Chi tiết	Vốn điều lệ theo GCNĐKKD		Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2019		
	Vốn điều lệ theo GCNĐKKD	Tỷ lệ vốn theo ĐKKD (%)	Vốn góp thực tế của Công ty liên kết (VND)	Giá trị vốn góp của Công ty tại công ty liên kết	Tỷ lệ vốn góp thực tế (%)
<i>Công ty liên kết</i>					
<i>Công ty cổ phần Hồng Việt</i>	400.000.000.000	33,4%	336.000.000.000	133.500.000.000	39,7%

Công ty có trụ sở chính tại B6-BT5, Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Đến ngày 31/12/2019, tổng số cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty là 74 người, trong đó cán bộ quản lý là 17 người.

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm của Công ty: được bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 năm dương lịch.

Đồng tiền hạch toán: Công ty sử dụng đồng Việt Nam (VND) để ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư 200/2014/TT-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 206/2009/TT-BTC ngày 27/10/2009 hướng dẫn kế toán giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ.

Báo cáo tài chính được lập theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Kế toán trên máy vi tính.

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

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty đã được biết về hai mươi sáu (26) Chuẩn mực kế toán Việt Nam đã được Bộ Tài chính ban hành như sau:

- Quyết định 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001 ban hành và công bố bốn (4) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 1). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 2). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 3). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 4). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006.
- Quyết định 100/2005/QĐ-BTC ngày 28/12/2005 ban hành và công bố bốn (4) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 5). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 21/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006.

Tuân thủ các quyết định và thông tư hướng dẫn các Chuẩn mực kế toán Việt Nam nói trên, Ban Giám đốc Công ty đã lựa chọn các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có thể áp dụng được đối với hoạt động kinh doanh của Công ty để lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc nhưng số liệu thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm các khoản đầu tư vào công ty liên kết và khoản đầu tư khác.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, theo đó giá gốc của khoản đầu tư được xác định bằng giá mua cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua. Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị ban đầu trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

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

Các khoản phải thu

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

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

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

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

Hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá gốc của hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.

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

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

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

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

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

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

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

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

<i>Tài sản</i>	<i>Khung khấu hao</i>
Máy móc thiết bị	06 năm
Phương tiện vận tải (*)	03 - 06 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 năm

(*): Tài sản cố định là xe cũ được trích khấu hao theo thời gian sử dụng còn lại.

Nợ phải trả

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

Các khoản vay

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

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

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm các khoản lãi tiền vay, các khoản chi phí khác phát sinh trong quá trình làm thủ tục vay, có liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) sau khi trừ đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này. Các chi phí đi vay được vốn hoá khi doanh nghiệp chắc chắn thu được lợi ích trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí lãi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Việc vốn hoá các chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Chi phí trả trước

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

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí trả trước về giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí mua bảo hiểm và dịch vụ trả trước và chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn 12 tháng, chi phí trả trước dịch vụ tư vấn và môi giới được phân bổ tương ứng với doanh thu Bất động sản. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí lưu ký chứng khoán, phí sử dụng đường bộ và dịch vụ trả trước, chi phí xây dựng biển quảng cáo, chi phí sửa chữa văn phòng và chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn từ 24 tháng đến 36 tháng.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ, nhưng chưa được thực chi tại ngày kết thúc kỳ tài chính trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Đến thời điểm thực chi, kế toán tiến hành ghi bỏ sung hoặc ghi giảm chi phí phần chênh lệch với số đã trích. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc kỳ tài chính bao gồm khoản trích trước chi phí xây thô dự án Lào Cai và chi phí lãi vay phải trả.

Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2019 là số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ đi (-) thuế thu nhập doanh nghiệp và lợi nhuận chưa phân phối của năm trước.

Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng (thép, xi măng, gạch lát, gạch ốp...) được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích về quyền sở hữu hàng hoá đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận khi có các yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu hồi các khoản tiền bán hàng hoặc có khả năng bị trả lại.

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu khác

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

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn hàng hóa và giá vốn kinh doanh bất động sản. Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Giá vốn của bất động sản chuyển nhượng được xác định dựa trên chi phí thực tế phát sinh liên quan trực tiếp tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản. Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, giá vốn hàng bán còn bao gồm các khoản chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho kể cả khi sản phẩm hàng hóa chưa được tiêu thụ; giá trị hàng tồn kho bị hao hụt, mất mát... và khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí lãi vay trong kỳ. Các khoản chi phí tài chính được ghi nhận đầy đủ trong kỳ.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng bao gồm các khoản chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm tiền lương nhân viên bộ phận bán hàng (tiền lương, các khoản phụ cấp), các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm.

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản,...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng,...).

Công ty không phát sinh các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ tài chính.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Tiền mặt tại quỹ	(i) 5.173.936.938	1.087.223.103
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii) 285.578.263	149.424.197.185
Các khoản tương đương tiền	(iii) -	3.500.000.000
Cộng	<u>5.459.515.201</u>	<u>154.011.420.288</u>

(i) Số dư tiền mặt tại quỹ vào ngày 31/12/2019 bao gồm:

	<u>VND</u>
Đồng Việt Nam (VND)	<u>5.173.936.938</u>
Cộng	<u>5.173.936.938</u>

(ii) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 31/12/2019 bao gồm:

	<u>VND</u>
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đào Duy Anh	26.434.676
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đông Đô	45.135
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Lý Nam Đế	13.807.546
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Mỹ Đình	5.719.736
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Hà Nội	3.288.631
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Sông Nhuệ	11.005.406
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Hà Nội	177.521
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - Chi nhánh Thành Công	461.785
+ Ngân hàng TMPC Tiên Phong - Chi nhánh Lê Ngọc Hân	1.119.182
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Sở Giao Dịch	5.457.245
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Sở giao dịch 1	824.929
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	3.771.327
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	6.969.576
+ Ngân hàng liên doanh Nga Việt - Sở giao dịch	124.619.846
+ Ngân hàng Nhà Hà Nội - Chi nhánh Tây Hồ	1.935.964
+ Ngân hàng SHB - Chi nhánh Trung Hòa Nhân Chính	1.029.838
+ Ngân hàng OCB - Chi nhánh Hà Nội	20.335.493
+ Ngân hàng OCB - Chi nhánh Hà Nội (Trái phiếu)	43.374.670
+ Ngân hàng TMCP Kiên Long - CN Hà Nội	13.167.615
+ Ngân hàng Sacombank - Chi nhánh Thủ đô	2.032.142
Cộng	<u>285.578.263</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(Tiếp theo)****2. Phải thu khách hàng****2.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Công ty CP EGO Việt Nam	8.014.824.391	35.208.082.168
Công ty TNHH MTV Hoàng Liên Thanh	4.895.242.549	2.087.265.859
Công ty CP MBG Hòa Bình	13.675.810.566	23.574.160.566
Công ty TNHH tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	5.737.052.433	49.142.852.433
Công ty CP Quốc tế Đông Á	47.465.734.971	-
Công ty TNHH Minh Tuấn	2.922.205.978	2.139.815.015
Công ty CP Thép Sài Gòn	29.835.590.233	6.835.012.024
Công ty CP Sản Xuất Thép VINA	34.058.767.462	5.690.399.172
Công ty CP Đầu Tư Bất Động Sản Bắc Giang	32.160.202.223	-
Các đối tượng khác	128.442.014.685	146.349.013.163
Cộng	<u>307.207.445.491</u>	<u>271.026.600.400</u>

2.2 Phải thu khách hàng với các bên có liên quan

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

3. Trả trước cho người bán**3.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Công ty TNHH Đầu Tư và Xây Dựng Hoàng Hà	2.800.000.000	2.800.000.000
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	90.005.940.000	103.771.165.000
Công ty cổ phần Đầu Tư Và Xây Dựng Hạ Tầng Thủ Đô	288.385.031.674	354.698.625.980
Công ty cổ phần Tập Đoàn DanKo	6.752.993.076	5.752.993.076
Trung tâm phát triển quỹ đất và cụm công nghiệp huyện Yên Thế	4.096.829.000	8.096.829.000
Công ty cổ phần Dịch Vụ Và Đầu Tư Bất Động Sản Midland	6.639.673.778	3.769.019.803
Trung tâm Phát triển quỹ đất TP Lào Cai	2.434.887.872	6.858.933.467
Các đối tượng khác	17.453.567.332	24.234.921.112
Cộng	<u>418.568.922.732</u>	<u>509.982.487.438</u>

3.2 Trả trước cho người bán với các bên có liên quan

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

4. Các khoản phải thu khác**4.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

+ Công ty TNHH Next One Việt Nam

Cộng

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
	-	500.000.000
Cộng	<u>-</u>	<u>500.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****4. Các khoản phải thu khác (Tiếp theo)****4.2. Phải thu ngắn hạn khác**

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
Ký cược, ký quỹ	142.957.100	142.957.100
Tạm ứng	43.592.800.000	50.970.694.256
+ Ông Nguyễn Đình Khoa	-	5.581.073.776
+ Ông Nguyễn Tiến Hoàn	248.000.000	33.326.500.000
+ Ông Lê Văn Xuân	-	12.063.120.480
+ Ông Trần Văn Thịnh	35.000.000.000	-
+ Bà Đinh Thị Thu Thủy	5.191.800.000	-
+ Các đối tượng khác	3.153.000.000	-
Phải thu khác	84.382.651.273	948.673.155
+ Công ty cổ phần Next One (lãi vay)	-	439.295.427
+ Ngân hàng Phương Đông Việt Nam (lãi tiền gửi có kỳ hạn)	-	13.424.658
+ Ông Nguyễn Đức Trang	84.382.651.273	-
+ Phải thu khác	-	495.953.070
Cộng	<u>128.118.408.373</u>	<u>52.062.324.511</u>

4.3. Các khoản phải thu khác với các bên có liên quan

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

5. Chi phí trả trước

	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
5.1. Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	16.624.029.363	12.423.397.377
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	59.776.664	152.785.453
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	164.196.401	123.622.360
- Chi phí quản lý dòng tiền trả nợ trái phiếu	6.480.125.000	6.409.109.932
Cộng	<u>23.328.127.428</u>	<u>19.108.915.122</u>
5.2. Chi phí trả trước dài hạn		
- Chi phí lưu ký chứng khoán	94.000.000	-
- Phí sử dụng đường bộ, dịch vụ tra trước	669.887	4.730.629
- Chi phí sửa chữa văn phòng	289.402.764	362.559.659
- Chi phí xây dựng biển quảng cáo	506.932.084	893.577.258
- Chi phí trả trước dài hạn khác	732.037.027	-
Cộng	<u>1.623.041.762</u>	<u>1.260.867.546</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****6. Nợ xấu**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ban Quản lý dự án Bắc Hà - Lào Cai	-	-	59.561.465	-
Công ty CP Đầu tư XD và phát triển Nông thôn	-	-	892.746.157	-
Cộng	-	-	952.307.622	-

7. Hàng tồn kho

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	598.347.680.180	-	465.814.508.315	-
+ Dự án Kosy Sông Công	101.670.119.389	-	41.836.101.488	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	330.720.598.306	-	257.069.938.065	-
+ Dự án Kosy Cầu Gồ	14.718.670.452	-	13.833.852.895	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng	36.116.391.022	-	45.287.556.980	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	96.345.883.702	-	94.849.683.303	-
+ Các dự án khác	18.776.017.309	-	12.937.375.584	-
- Hàng hóa	33.858.849.198	-	9.087.045.671	-
Cộng	632.206.529.378	-	474.901.553.986	-

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

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty cổ phần Hồng Việt	13.545.474.000	13.545.474.000	-	-
Công ty cổ phần tập đoàn Thành Nam	30.603.828.054	30.603.828.054	-	-
Công ty TNHH Minh Thuận	2.944.144.880	2.944.144.880	-	-
Công ty cổ phần Quốc Tế Phương Anh	11.377.128.619	11.377.128.619	13.980.874.703	13.980.874.703
Công ty cổ phần PJACA Group	25.042.890.433	25.042.890.433	23.239.064.453	23.239.064.453
Công ty cổ phần Điện I Iệp Nhất	4.466.010.342	4.466.010.342	7.766.010.342	7.766.010.342
Công ty cổ phần Dịch Vụ Và Địa Ốc Đất Xanh Miền Bắc	2.592.139.358	2.592.139.358	-	-
Công ty cổ phần Tập Đoàn MBG	32.875.630.250	32.875.630.250	36.682.607.403	36.682.607.403
Công ty cổ phần VCADO GLOBAL	3.738.522.718	3.738.522.718	29.548.522.718	29.548.522.718
Phải trả cho các đối tượng khác	18.686.697.277	18.686.697.277	96.251.124.350	96.251.124.350
Cộng	145.872.465.931	145.872.465.931	207.468.203.969	207.468.203.969

8.2 Phải trả người bán với các bên có liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(Tiếp theo)****9. Người mua trả tiền trước ngắn hạn****9.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Nguyễn Thị Phụng	166.784.851	166.784.851	-	-
Nguyễn Đình Khải	300.000.000	300.000.000	-	-
Công ty TNHH IAM Điện Biên	500.000.000	500.000.000	1.505.449.044	1.505.449.044
Đình Thị Phương	127.363.850	127.363.850	-	-
Công ty TNHH Thương Mại Vận Tải và Xây Dựng Hoàng Hải	524.761.202	524.761.202	-	-
Các đối tượng khác	80.095.037	80.095.037	11.236.186.176	11.236.186.176
Cộng	1.699.004.940	1.699.004.940	12.741.635.220	12.741.635.220

9.2 Người mua trả tiền trước với các bên có liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****10. Các khoản đầu tư tài chính**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
Đầu tư vào công ty con	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	133.500.000.000	-	133.500.000.000	134.440.000.000
+ Công ty cổ phần Hồng Việt*	133.500.000.000	-	133.500.000.000	133.500.000.000
+ Công ty CP đầu tư công nghệ BTL VN	-	-	-	940.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	77.530.000.000	-	77.530.000.000	-
+ Công ty cổ phần KPT Việt Nam	73.500.000.000	-	73.500.000.000	77.530.000.000
+ Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	4.030.000.000	-	4.030.000.000	73.500.000.000
Cộng	211.030.000.000	-	211.030.000.000	211.970.000.000

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định bằng giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng đã trích lập.

10.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	31/12/2019		01/01/2019			
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị
Công ty cổ phần Hồng Việt	Xây dựng	13.350.000	33,4%	133.500.000.000	13.350.000	33,40%	133.500.000.000
Công ty CP đầu tư công nghệ BTL VN (*)	Công nghệ	-	-	-	94.000	40%	940.000.000
Cộng				133.500.000.000			134.440.000.000

(*) Ngày 09/04/2019, Công ty Cổ phần Kosy ký hợp đồng số 001/2019/HĐCN với bà Vũ Thị Vương về việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ BTL Việt Nam cho bà Vũ Thị Vương, tổng số lượng cổ phần là 94.000 cổ phần (tương đương 940.000.000 đồng).

10.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	31/12/2019		01/01/2019	
	Số lượng CP	Giá trị	Số lượng CP	Giá trị
Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	403.000	4.030.000.000	403.000	4.030.000.000
Công ty cổ phần KPT Việt nam	7.350.000	73.500.000.000	7.350.000	73.500.000.000
Cộng	7.753.000	77.530.000.000	7.753.000	77.530.000.000

Thuyết minh báo cáo tài chính là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

11. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2019	-	203.640.000	17.876.790.000	36.000.000	-	18.116.430.000
Mua trong kỳ	-	-	16.335.285.000	127.445.454	-	16.462.730.454
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2019	-	203.640.000	34.212.075.000	163.445.454	-	34.579.160.454
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2019	-	203.640.000	3.641.981.237	4.935.484	-	3.850.556.721
Khấu hao trong kỳ	-	-	4.176.443.969	39.373.915	-	4.215.817.884
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2019	-	203.640.000	7.818.425.206	44.309.399	-	8.066.374.605
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2019	-	-	14.234.808.763	31.064.516	-	14.265.873.279
Tại ngày 31/12/2019	-	-	26.393.649.794	119.136.055	-	26.512.785.849

Trong đó: Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố cho vay:

854.007.273 đồng
25.406.270.229 đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2019
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.721.981.624	7.581.575.077	(11.721.981.624)	7.581.575.077
Thuế thu nhập cá nhân	271.103.216	1.304.781.973	(992.397.781)	583.487.408
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	17.813.850.300	91.281.523.000	(48.761.683.300)	60.333.690.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	1.880.868.000	4.746.091.717	(6.427.765.000)	199.194.717
Cộng	31.687.803.140	104.917.971.767	(67.907.827.705)	68.697.947.202

13. Chi phí phải trả

	31/12/2019	01/01/2019
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>		
- Trích trước chi phí xây thô dự án Lào Cai	1.097.662.554	9.793.590.204
- Chi phí lãi vay	982.567.712	1.631.546.905
- Chi phí khác	-	-
Cộng	2.080.230.266	11.425.137.109

14. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Bảo hiểm xã hội	133.018.520	133.018.520	383.400	383.400
- Bảo hiểm y tế	61.717.320	61.717.320	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	27.429.920	27.429.920	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.629.951.801	8.629.951.801	8.157.461.713	8.157.461.713
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.860.461.135	17.860.461.135	17.069.521.491	17.069.521.491
+ Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh (*)	17.837.454.824	17.837.454.824	17.052.854.824	17.052.854.824
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nulico	-	-	16.666.667	16.666.667
+ Quỹ sinh hoạt cộng đồng	23.006.311	23.006.311	-	-
Cộng	26.712.578.696	26.712.578.696	25.227.366.604	25.227.366.604

(*): Đây 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 (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****15. Vay và nợ thuế tài chính**

	01/01/2019		Trong kỳ		31/12/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giam	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>						
+ Công ty TNHH Next One Việt Nam	61.037.491.713	61.037.491.713	206.464.873.593	205.713.425.272	61.788.940.034	61.788.940.034
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long	14.300.000.000	14.300.000.000	-	14.300.000.000	-	-
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở Giao dịch	8.385.000.000	8.385.000.000	27.772.522.109	24.480.933.559	11.676.588.550	11.676.588.550
+ Ông Nguyễn Việt Cường	38.352.491.713	38.352.491.713	136.350.000.000	133.932.491.713	40.770.000.000	40.770.000.000
+ Các cá nhân khác	-	-	33.000.000.000	33.000.000.000	-	-
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>						
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	2.330.499.992	2.330.499.992	9.342.351.484	-	9.342.351.484	9.342.351.484
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	2.167.999.992	2.167.999.992	15.440.654.992	3.288.834.992	14.482.319.992	14.482.319.992
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	162.500.000	162.500.000	2.167.999.992	2.167.999.992	2.167.999.992	2.167.999.992
Cộng						
	-	-	13.110.155.000	958.335.000	12.151.820.000	12.151.820.000
	63.367.991.705	63.367.991.705	221.905.528.585	209.002.260.264	76.271.260.026	76.271.260.026
<i>Vay dài hạn</i>						
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	5.220.000.016	5.220.000.016	-	2.167.999.992	3.052.000.024	3.052.000.024
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	243.750.000	243.750.000	-	162.500.000	81.250.000	81.250.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	-	-	78.047.833.000	13.749.045.000	64.298.788.000	64.298.788.000
+ Trái phiếu phát hành (*)	235.000.000.000	235.000.000.000	-	12.000.000.000	223.000.000.000	223.000.000.000
Cộng						
	240.463.750.016	240.463.750.016	78.047.833.000	28.079.544.992	290.432.038.024	290.432.038.024

(*): Trái phiếu phát hành theo mệnh giá phát sinh trong kỳ theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu số HD2018/HĐTP/KOSY-PVIAM giữa Công ty Cổ phần Kosy và Quỹ đầu tư cơ hội PVI ngày 28/12/2018 với số lượng trái phiếu đặt mua: 235 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000.000 đồng/trái phiếu, ngày đáo hạn 28/12/2021, lãi suất cố định 10.3% cho năm đầu tiên và được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu biên độ 3.5%/năm. Tài sản thế chấp là BĐS các thửa đất đã được cấp sổ đỏ thuộc dự án Khu đô thị mới tiêu khu đô thị số 17, Khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, TP. Lào Cai theo Thỏa thuận cấp Bảo lãnh số 0086/2018/TTCBL-OCB-DN ngày 28/12/2018 ký giữa Công ty Cổ phần Kosy và Ngân hàng TMCP Phương Đông.

Thuyết minh báo cáo tài chính là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
(Tiếp theo)16. *Vốn chủ sở hữu*

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số dư đầu năm trước	415.000.000.000	34.140.010.810	449.140.010.810
Tăng vốn trong năm trước	622.500.000.000	-	622.500.000.000
Lãi trong năm trước	-	45.063.917.886	45.063.917.886
Tăng khác	-	-	-
Phân phối các quỹ	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối kỳ trước/đầu kỳ này	1.037.500.000.000	79.203.928.696	1.116.703.928.696
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-
Lãi trong kỳ	-	28.016.574.608	28.016.574.608
Tăng khác	-	-	-
Phân phối các quỹ	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	1.037.500.000.000	107.220.503.304	1.144.720.503.304

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

	<i>Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019</i>	<i>Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018</i>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.037.500.000.000	415.000.000.000
+ <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	-	622.500.000.000
+ <i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
+ <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
Cổ phiếu:	31/12/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	103.750.000	103.750.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	103.750.000	103.750.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	103.750.000	103.750.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	103.750.000	103.750.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

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

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

17. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2018
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	241.691.159.553	481.881.220.953
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	-	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS</i>	-	-
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	181.681.413.616	424.071.212.684
<i>Doanh thu kinh doanh BĐS</i>	60.009.745.937	57.810.008.269
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	241.691.159.553	481.881.220.953
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	-	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS</i>	-	-
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	181.681.413.616	424.071.212.684
<i>Doanh thu kinh doanh BĐS</i>	60.009.745.937	57.810.008.269

18. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2018
Giá vốn hàng hoá đã bán	174.608.756.695	412.431.148.955
Giá vốn kinh doanh bất động sản	37.307.658.585	34.778.990.033
Cộng	211.916.415.280	447.210.138.988

19. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2018
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	202.580.694	42.652.243
Cộng	202.580.694	42.652.243

20. Chi phí tài chính

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2018
Lãi tiền vay	5.311.951.771	953.865.835
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	5.311.951.771	953.865.835

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

21. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2018
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	2.885.125.278	2.656.079.516
- Chi phí đồ dùng văn phòng	98.951.931	1.921.959
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.302.333.159	618.967.704
- Thuế, phí và lệ phí	62.132.968	60.149.343
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.237.665.141	734.808.866
- Chi phí bằng tiền khác	1.871.332.372	965.833.427
Cộng	8.457.540.849	5.037.760.815
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	83.018.739	55.466.079
- Chi phí vật liệu, đồ dùng	-	-
- Các khoản chi phí bán hàng khác	3.007.666.668	2.601.508.280
Cộng	3.090.685.407	2.656.974.359

22. Thu nhập và chi phí khác

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2018
Thu nhập khác	3.746.454	-
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
- Thu nhập khác	3.746.454	-
Chi phí khác	259.469.042	1.164.235.183
- Các khoản tiền phạt	259.469.042	713.327.721
- Khấu hao ô tô vượt định mức	-	76.988.076
- Các khoản khác	-	373.919.386
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(255.722.588)	(1.164.235.183)

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019	Kỳ tài chính từ ngày 01/10/2018 đến ngày 31/12/2018
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ tài chính hiện hành	4.525.997.182	6.732.134.978
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNDN kỳ này	-	-
Cộng	4.525.997.182	6.732.134.978

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

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

Trong kỳ tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019, các bên liên quan được nhận biết là liên quan đến Công ty là Công ty con, công ty liên kết, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết tại Công ty, các thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT.

Các bên được nhận biết là các bên có liên quan với Công ty từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/12/2019 là:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết
- Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT
- Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT
- Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác (Kosy nắm giữ 18,85%)
- Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Đức Trang	Ủy viên Hội đồng quản trị
- Bà Hoàng Thị Yến	Thành viên Ban kiểm soát
- Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc

Số dư với các bên liên quan:

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

<u>Các bên có liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>31/12/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
I. Phải thu khách hàng			
Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc	CT có TV thân cận trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn	1 720.641.87?	5 98?.668 843
II. Trả trước cho người bán			
Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	2.322.779.280	2.322.779.280
Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	647.850.000	160.000.000
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác (Kosy nắm giữ 18,85%)	90.005.940.000	103.771.165.000
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết	-	123.113.280

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

Số dư với các bên liên quan (Tiếp theo):

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	31/12/2019	01/01/2019
III. Tạm ứng			
Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	248.000.000	33.326.500.000
Bà Hoàng Thị Yến	Thành viên Ban kiểm soát	790.000.000	-
IV. Phải thu khác			
Ông Nguyễn Đức Trang	Ủy viên Hội đồng quản trị	84.382.651.273	-
V. Phải trả người bán			
Công ty Cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết	13.545.474.000	-

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ tài chính.

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2020


ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập


PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng

**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**

Chủ tịch HĐQT