

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 34 /CBTT

Hà Nội, ngày 14 tháng 8 năm 2020

CÔNG BỐ THÔNG TIN

(V/v: Báo cáo tài chính kiểm toán bán niên năm 2020)

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước;
- Sở giao dịch chứng khoán.

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

Mã chứng khoán: KOS

Địa chỉ trụ sở chính: B6-BT5, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 024 37833660

Fax: 024 37833661

Email: yenht@kosy.vn

Người thực hiện Công bố thông tin: **Bà Hoàng Thị Yến**

Loại công bố thông tin: Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

Báo cáo tài chính kiểm toán bán niên năm 2020.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 14/8/2020 tại địa chỉ: <http://kosy.vn>.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo tài chính kiểm toán
Bán niên năm 2020 (bản scan).

Người được ủy quyền công bố thông tin



HOÀNG THỊ YẾN

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Báo cáo tài chính của Công ty đã soát xét
cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 – 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 – 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 – 38

010
CÔNG
TÂN
KIỂM
A VIE
CHI N
MIỆP
Ổ HÀ

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Kosy (dưới đây được gọi là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020 đã được soát xét bởi các kiểm toán viên độc lập.

THÔNG TIN CHUNG

Công ty cổ phần Kosy (tiền thân là Công ty cổ phần TĐ KOSY) được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022871, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về chức năng kinh doanh của Công ty cũng đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chuẩn y tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 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.

Cơ cấu tổ chức:

Công ty có 01 công ty liên kết, 01 chi nhánh và 01 văn phòng đại diện, cụ thể:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
- Công ty cổ phần Hồng Việt (*)	Số 4, ngách 8/23 phố Lê Quang Đạo, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
- Chi nhánh quản lý đô thị Kosy Sông Công	Số nhà 205, tổ 7, phường Thắng Lợi, thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên
- Văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh	Số 130 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

(*) Từ ngày 01/04/2020, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty cổ phần Hồng Việt

Hoạt động chính trong kỳ của Công ty bao gồm:

- 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; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.

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, 01 chi nhánh Quản lý đô thị Kosy Sông Công tại thị xã Sông Công và 01 văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng quản trị đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

- Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	
- Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên Hội đồng quản trị	
- Ông Đỗ Quốc Việt	Ủy viên Hội đồng quản trị	
- Ông Nguyễn Đức Trang	Ủy viên Hội đồng quản trị	Miễn nhiệm từ 25/06/2020
- Ông Nguyễn Công Khánh	Ủy viên Hội đồng quản trị	Bỏ nhiệm từ 25/06/2020
- Ông Tạ Ngọc Sơn	Ủy viên Hội đồng quản trị	Bỏ nhiệm từ 25/06/2020
- Bà Trần Thị Kim Oanh	Ủy viên Hội đồng quản trị	Bỏ nhiệm từ 25/06/2020

176
TY
H
ÁN
NAM
ANH
BẮC
01-V

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

- Ông Nguyễn Việt Cường	Tổng Giám đốc	<i>Miễn nhiệm từ ngày 01/08/2020</i>
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	
- Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc	
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	
- Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	
- Ông Nguyễn Đức Doanh	Phó Tổng Giám đốc	
- Bà Phùng Thị Hải Vân	Phó Tổng Giám đốc	<i>Bổ nhiệm từ ngày 02/07/2020</i>

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban kiểm soát đã kiểm soát hoạt động của Công ty trong suốt kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

- Ông Nguyễn Quốc Hưng	Trưởng ban kiểm soát	
- Bà Hoàng Thị Yến	Thành viên ban kiểm soát	
- Ông Vũ Trọng Hà	Thành viên ban kiểm soát	<i>Miễn nhiệm từ ngày 25/06/2020</i>
- Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên ban kiểm soát	<i>Bổ nhiệm từ ngày 25/06/2020</i>

SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NIÊN ĐỘ

Công ty có kế hoạch tăng vốn điều lệ theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 01/2020/BBH-ĐHCĐ và Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHCĐ ngày 26/05/2020. Theo đó, vốn điều lệ dự kiến tăng thêm 628.263.880.000 đồng từ nguồn chào bán phát hành cho cổ đông hiện hữu và chuyển đổi từ cổ tức thành cổ phiếu.

Đến ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty cho rằng không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính đã soát xét của Công ty bị phản ánh sai lệch.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM – Chi nhánh Miền Bắc đã thực hiện soát xét Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020 của Công ty cổ phần Kosy.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính và đảm bảo báo cáo tài chính đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 30/06/2020 cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020 của Công ty và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty cần phải:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

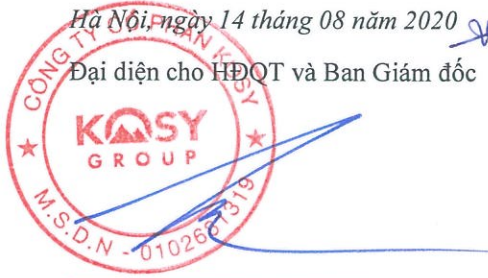
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính đã được soát xét (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2020, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020.

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2020

Đại diện cho HĐQT và Ban Giám đốc



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT



Số: 53/2020/BCSX – CPAMB1

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2020

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ***Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Kosy
cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020.***Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

Chúng tôi đã thực hiện soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty cổ phần Kosy, được lập ngày 14/08/2020 từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả của soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cổ phần Kosy đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2020, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM -
CHI NHÁNH MIỀN BẮC****NGUYỄN THỊ HỒNG LIÊN****Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0445-2018-137-1

10
NC
M
VI
N
EN
IA

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/06/2020	01/01/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.782.147.315.954	1.670.274.456.204
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	12.039.582.184	5.459.515.201
1. Tiền	111		4.202.315.760	5.459.515.201
2. Các khoản tương đương tiền	112		7.837.266.424	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	380.000.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.1	380.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		977.710.896.833	853.434.699.148
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	399.372.264.372	309.866.844.916
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	425.234.610.246	416.440.759.913
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	153.104.022.215	127.127.094.319
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		775.070.106.653	789.293.133.054
1. Hàng tồn kho	141	V.6	775.070.106.653	789.293.133.054
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		16.946.730.284	22.087.108.801
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	14.763.559.981	18.472.223.504
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.183.170.303	3.614.885.297
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		103.381.724.889	238.428.385.585
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		24.742.058.620	26.507.380.849
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	24.742.058.620	26.507.380.849
- Nguyên giá	222		35.668.300.909	34.573.755.454
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(10.926.242.289)	(8.066.374.605)
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		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.8	78.120.000.000	211.030.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.8.1	-	133.500.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.8.2	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	V.8.3	590.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		519.666.269	891.004.736
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7	519.666.269	891.004.736
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.885.529.040.843	1.908.702.841.789

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2020

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/06/2020	01/01/2020
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		741.479.006.814	771.936.188.484
I. Nợ ngắn hạn	310		300.981.713.580	474.297.704.045
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	33.979.311.794	144.348.153.347
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	1.463.743.305	1.232.220.084
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	5.563.093.026	228.545.915.839
4. Phải trả người lao động	314		1.325.264.180	1.551.312.307
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	11.451.807.419	2.106.808.020
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.15	26.697.666.607	26.737.460.206
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16.2	220.500.827.249	69.775.834.242
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
II. Nợ dài hạn	330		440.497.293.234	297.638.484.439
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.16.1	440.497.293.234	297.638.484.439
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.144.050.034.029	1.136.766.653.305
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	1.144.050.034.029	1.136.766.653.305
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		106.550.034.029	99.266.653.305
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		99.266.653.305	79.203.928.696
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		7.283.380.724	20.062.724.609
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.885.529.040.843	1.908.702.841.789

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2020



ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập



PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.18	432.702.084.267	569.194.495.863
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.18	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.18	432.702.084.267	569.194.495.863
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.29	406.998.262.262	531.630.738.427
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		25.703.822.005	37.563.757.436
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.20	13.514.325.134	180.318.474
7. Chi phí tài chính	22	VI.21	10.817.385.051	4.357.333.186
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.817.385.051	4.357.333.186
8. Chi phí bán hàng	25	VI.22	3.760.703.479	453.722.332
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.22	12.298.162.705	16.772.967.071
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		12.341.895.904	16.160.053.321
11. Thu nhập khác	31	VI.23	-	16.666.667
12. Chi phí khác	32	VI.23	2.910.507.705	216.788.522
13. Lợi nhuận khác	40		(2.910.507.705)	(200.121.855)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.431.388.199	15.959.931.466
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.25	2.148.007.475	2.555.577.895
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.283.380.724	13.404.353.571
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.26	70,20	129,20
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		70,20	129,20

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2020



ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập



PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho

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

kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

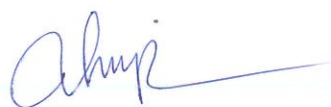
Theo phương pháp gián tiếp

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	9.431.388.199	15.959.931.466
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	2.859.867.684	1.474.815.229
- Các khoản dự phòng	03	-	(952.307.622)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(13.514.325.134)	(180.318.474)
- Chi phí lãi vay	06	10.817.385.051	4.357.333.186
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	9.594.315.800	20.659.453.785
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(122.788.494.249)	(98.537.447.219)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	14.223.026.401	(105.926.474.516)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(323.615.413.160)	43.476.658.032
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	4.080.001.990	(871.090.334)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(10.772.385.652)	(4.385.363.647)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.618.577.185)	(11.721.981.624)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(431.897.526.055)	(157.306.245.523)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.094.545.455)	(127.445.454)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(11.020.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	10.050.000.000	500.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	146.850.000.000	940.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	108.336.692	193.743.132
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	144.893.791.237	1.506.297.678
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	384.626.855.285	152.789.697.779
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(91.043.053.483)	(136.202.741.709)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	293.583.801.802	16.586.956.070
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	6.580.066.984	(139.212.991.775)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.459.515.201	154.011.420.288
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	12.039.582.184	14.798.428.513

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 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 TĐ KOSY) được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102681319, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về tên công ty, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, địa chỉ... của Công ty cũng đã được Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chuẩn y tại các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ lần 1 đến lần thứ 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 ngày 31/12/2019 và Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 30/06/2019 của Công ty đã được kiểm toán và soát xét.

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, 01 chi nhánh Quản lý đô thị Kosy Sông Công tại thị xã Sông Công và 01 văn phòng đại diện tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến ngày 30/06/2020, tổng số cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty là 70 người, trong đó cán bộ quản lý là 17 người. (Tại thời điểm 30/06/2019, tổng số cán bộ nhân viên đang làm việc tại Công ty là 89 người).

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**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 năm 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, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và khoản đầu tư khác.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc bao gồm các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các tổn thất nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư khác:

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 năm 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 năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

Hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

Kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá gốc của hàng tồn kho:

Bình quân gia quyền.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí trả trước

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

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

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

Nợ phải trả

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

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

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

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

Chi phí đi vay

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

Chi phí phải trả

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

Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2020 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 những rủi ro và lợi ích về quyền sở hữu hàng hoá đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận khi có các yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu hồi các khoản tiền bán hàng hoặc có khả năng bị trả lại.

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

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

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 phát sinh trong kỳ là thu nhập từ lãi tiền gửi. Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Giá vốn hàng bán

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

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí lãi vay 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.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

		30/06/2020	01/01/2020
Tiền mặt tại quỹ	(i)	3.643.447.009	5.173.936.938
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii)	558.868.751	285.578.263
Các khoản tương đương tiền	(iii)	7.837.266.424	-
Cộng		12.039.582.184	5.459.515.201

(i) Số dư tiền mặt tại quỹ vào ngày 30/06/2020 bao gồm:

	VND
Đồng Việt Nam (VND)	3.643.447.009
Cộng	3.643.447.009

(ii) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 30/06/2020 bao gồm:

	VND
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đào Duy Anh	2.450.948
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Mỹ Đình	7.110.488
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Sông Nhuệ	10.540.962
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Lê Ngọc Hân	1.523.450
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Sở Giao Dịch	5.478.007
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Sở giao dịch 1	726.670
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	14.641.610
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	15.137.624
+ Ngân hàng liên doanh Nga Việt - Sở giao dịch	2.275.732
+ Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Tây Hồ	1.491.462
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội - CN Trung Hòa Nhân Chính	1.036.288
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội	361.490.318
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội (Trái phiếu)	43.395.827
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thủ đô	5.505.109
+ Ngân hàng TNHH MTV Wooribank Việt Nam - CN Hà Nam	35.738.366
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Đông Anh	1.102.863
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn VN - Chi nhánh Hoàng Mai	49.223.027
Cộng	558.868.751

(iii) Số dư các khoản tương đương tiền tại ngày 30/06/2020 bao gồm:

	VND
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (*)	1.837.266.424
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - CN Hà Nội (**)	6.000.000.000
Cộng	7.837.266.424

(*) HĐTG số 01/2020/HĐTG/PVCB-KOSY ngày 21/01/2020 có kỳ hạn 1 tháng và lãi suất 5%/ năm.

(**) HĐTG số 0030600025498005 ngày 30/06/2020 có kỳ hạn 1 tháng và lãi suất 4,1%/ năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****2. Đầu tư tài chính ngắn hạn****2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ngắn hạn)**

	30/06/2020	01/01/2020
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long (*)	380.000.000	-
Cộng	380.000.000	-

(*): HĐTG ngày 19/05/2020 với số tiền 130.000.000 đồng, kỳ hạn 6 tháng và lãi suất 6,8%/ năm; HĐTG ngày 21/01/2020 với số tiền 250.000.000 đồng, kỳ hạn 12 tháng và lãi suất 7,3%/ năm.

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

	30/06/2020	01/01/2020
Công ty TNHH tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	80.298.812.809	5.737.052.433
Công ty cổ phần quốc tế Đông Á	40.026.907.695	45.165.734.971
Công ty cổ phần thép Sài Gòn	37.834.704.172	29.835.590.233
Công ty cổ phần Sản xuất thép VINA	34.878.369.168	33.958.767.462
Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Bắc Giang	43.788.614.666	32.160.202.223
Các đối tượng khác	162.544.855.862	163.009.497.594
Cộng	399.372.264.372	309.866.844.916

3.2 Phải thu khách hàng với các bên có liên quan

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

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

	30/06/2020	01/01/2020
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	88.433.784.000	90.005.940.000
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đô Trung tâm phát triển quỹ đất và cụm công nghiệp huyện Yên Thế	263.237.120.674	288.385.031.674
Trung tâm Phát triển quỹ đất TP Lào Cai	4.096.829.000	4.096.829.000
BQL thực hiện DAXD cấp bách HTCLL sông cầu kết hợp hoàn thiện HTĐT 2 bên bờ sông Cầu, tỉnh Thái Nguyên - GPMB	5.111.385.168	2.434.887.872
Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Sông Công	13.244.052.606	-
Các đối tượng khác	12.302.921.804	1.114.848.112
Cộng	38.808.516.994	30.403.223.255
Cộng	425.234.610.246	416.440.759.913

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

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

5. Các khoản phải thu khác

	30/06/2020	01/01/2020
Ký cược, ký quỹ	642.957.100	142.957.100
Tạm ứng	39.955.070.229	42.524.905.779
+ Ông Trần Văn Thịnh	14.032.105.779	33.832.105.779
+ Bà Vũ Thị Thương	8.800.000.000	-
+ Ông Nguyễn Văn Sơn	6.457.100.000	-
+ Ông Lê Quốc Bình	4.851.916.450	-
+ Các đối tượng tạm ứng khác	5.813.948.000	8.692.800.000

010
CÔNG
TY
KIỂM
SỐ A VII
CHI N
MIÊN
CỐ H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****5. Các khoản phải thu khác (Tiếp theo)**

	30/06/2020	01/01/2020
Phải thu khác	112.505.994.886	84.459.231.440
+ Ông Nguyễn Đức Trang (*)	84.382.651.273	84.382.651.273
+ Dự thu tiền gửi có kỳ hạn	18.722.018	-
+ Ông Lê Văn Xuân	11.302.716.600	-
+ Ông Giáp Đăng Ninh	13.606.950.000	-
+ Phải thu khác	3.194.954.995	76.580.167
Cộng	153.104.022.215	127.127.094.319

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

6. Hàng tồn kho

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang (*)	774.806.138.179	-	757.679.660.207	-
+ Dự án Kosy Sông Công	108.748.459.408	-	101.520.064.787	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	345.550.076.219	-	329.553.022.500	-
+ Dự án Kosy Cầu Gồ	1.623.832.509	-	14.427.184.161	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng	45.165.043.975	-	36.630.678.580	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	248.902.348.295	-	256.789.709.392	-
+ Các dự án khác	24.816.377.773	-	18.759.000.787	-
- Hàng hóa	263.968.474	-	31.613.472.847	-
Cộng	775.070.106.653	-	789.293.133.054	-

(*): Quyền sử dụng đất được cấp tại các dự án Kosy Lào Cai, Kosy Sông Công, Kosy Bắc Giang được thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng (Chi tiết tại mục V.16 Thuyết minh BCTC)

7. Chi phí trả trước

	30/06/2020	01/01/2020
<i>Chi phí trả trước ngắn hạn</i>		
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	8.809.025.253	11.768.125.439
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	65.030.905	59.776.664
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	16.579.508	164.196.401
- Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu, quản lý dòng tiền	5.872.924.315	6.480.125.000
Cộng	14.763.559.981	18.472.223.504
<i>Chi phí trả trước dài hạn</i>		
- Chi phí lưu ký chứng từ	70.500.000	94.000.000
- Chi phí sửa chữa văn phòng	135.556.770	289.402.764
- Chi phí xây dựng biển quảng cáo	313.609.499	506.932.084
- Chi phí khác	-	669.888
Cộng	519.666.269	891.004.736

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho

kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

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)

8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	30/06/2020			01/01/2020		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	133.500.000.000	-	133.500.000.000
+ Công ty cổ phần Hồng Việt	-	-	-	133.500.000.000	-	133.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	77.530.000.000	-	77.530.000.000	77.530.000.000	-	77.530.000.000
+ Công ty cổ phần KPT Việt Nam	73.500.000.000	-	73.500.000.000	73.500.000.000	-	73.500.000.000
+ Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	4.030.000.000	-	4.030.000.000	4.030.000.000	-	4.030.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	590.000.000	-	590.000.000	-	-	-
Cộng	78.120.000.000	-	78.120.000.000	211.030.000.000	-	211.030.000.000

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.

8.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	30/06/2020			01/01/2020		
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ góp vốn theo ĐKKD	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ góp vốn theo ĐKKD	Giá trị
Công ty cổ phần Hồng Việt	Xây dựng	-	-	-	13.350.000	33,4%	133.500.000.000
Cộng				-			133.500.000.000

8.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	30/06/2020		01/01/2020	
	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

8.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn tại thời điểm 30/06/2020 là HDTG tại Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long ngày 19/05/2020 với số tiền 590.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng và lãi suất 7,7%/ năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho

kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

9. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	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
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2020	-	203.640.000	34.206.670.000	163.445.454	-	34.573.755.454
Mua trong kỳ	-	-	1.094.545.455	-	-	1.094.545.455
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2020	-	203.640.000	35.301.215.455	163.445.454	-	35.668.300.909
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2020	-	203.640.000	7.818.425.206	44.309.399	-	8.066.374.605
Khấu hao trong kỳ	-	-	2.832.626.772	27.240.912	-	2.859.867.684
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2020	-	203.640.000	10.651.051.978	71.550.311	-	10.926.242.289
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2020	-	-	26.388.244.794	119.136.055	-	26.507.380.849
Tại ngày 30/06/2020	-	-	24.650.163.477	91.895.143	-	24.742.058.620

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

650.367.273 đồng

Nguyên giá TSCĐ tạm thời không sử dụng:

- đồng

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

23.796.706.998 đồng

(Chi tiết tại mục V.17.1 Thuyết minh BCTC)

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

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty cổ phần Hồng Việt	75.474.000	75.474.000	13.545.474.000	13.545.474.000
Công ty cổ phần tập đoàn Thành Nam	9.659.350.142	9.659.350.142	30.603.828.054	30.603.828.054
Công ty TNHH Minh Tuấn	2.944.144.880	2.944.144.880	2.944.144.880	2.944.144.880
Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh	-	-	11.140.128.619	11.140.128.619
Công ty cổ phần PJACA Group	361.112.238	361.112.238	25.042.890.433	25.042.890.433
Công ty cổ phần Tập Đoàn MBG	7.325.844.710	7.325.844.710	32.875.630.250	32.875.630.250
Các đối tượng khác	13.613.385.824	13.613.385.824	28.196.057.111	28.196.057.111
Cộng	33.979.311.794	33.979.311.794	144.348.153.347	144.348.153.347

10.2 Phải trả người bán với các bên có liên quan

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

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**11.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Thương mại vận tải và xây dựng Hoàng Hải	524.761.202	524.761.202	524.761.202	524.761.202
Các đối tượng khác	938.982.103	938.982.103	707.458.882	707.458.882
Cộng	1.463.743.305	1.463.743.305	1.232.220.084	1.232.220.084

11.2 Người mua trả tiền trước với các bên liên quan

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

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2020	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2020
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.816.541.146	2.148.007.475	(2.618.577.185)	5.345.971.436
Thuế thu nhập cá nhân	580.489.976	566.914.998	(1.129.478.101)	17.926.873
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	221.949.690.000	(11.388.673.000)	(210.561.017.000)	-
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	7.000.000	(7.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	199.194.717	-	-	199.194.717
Cộng	228.545.915.839	(8.666.750.527)	(214.316.072.286)	5.563.093.026

13. Chi phí đi vay được vốn hóa

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 12.858.118.858 đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư vào dự án xây dựng khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường; dự án Sông Công, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên, dự án khu đô thị KOSY Bắc Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi sau khi đã trừ đi lãi tiền gửi nhận được từ khoản tiền vay nhàn rỗi.

917
TY
H
OÁN
NAN
ẢNH
BẮC
01-1

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)****14. Chi phí phải trả****14.1 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/06/2020	01/01/2020
- Trích trước chi phí xây dựng các dự án	10.397.662.554	1.097.662.554
- Chi phí lãi vay	1.054.144.865	1.009.145.466
Cộng	11.451.807.419	2.106.808.020

15. Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2020		01/01/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Bảo hiểm xã hội	19.809.997	19.809.997	157.764.430	157.764.430
- Bảo hiểm y tế	32.940.510	32.940.510	61.717.320	61.717.320
- Bảo hiểm thất nghiệp	70.814.960	70.814.960	27.429.920	27.429.920
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.669.951.801	8.669.951.801	8.629.951.801	8.629.951.801
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.904.149.339	17.904.149.339	17.860.596.735	17.860.596.735
+ Quỹ sinh hoạt cộng đồng	66.694.515	66.694.515	23.006.311	23.006.311
+ Công ty TNHH MTV TM Tiến Minh (*)	17.837.454.824	17.837.454.824	17.837.454.824	17.837.454.824
+ Phải trả khác	-	-	135.600	135.600
Cộng	26.697.666.607	26.697.666.607	26.737.460.206	26.737.460.206

(*): 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho
kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

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. Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2020		Trong kỳ		30/06/2020	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>	55.293.514.250	55.293.514.250	143.002.763.185	87.628.133.487	110.668.143.948	110.668.143.948
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long	11.683.824.330	11.683.824.330	11.582.837.718	11.683.000.000	11.583.662.048	11.583.662.048
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở Giao dịch	41.007.000.000	41.007.000.000	81.505.000.000	75.557.000.000	46.955.000.000	46.955.000.000
+ Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	-	-	22.000.000.000	-	22.000.000.000	22.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh	-	-	15.800.000.000	-	15.800.000.000	15.800.000.000
+ Các cá nhân khác	2.602.689.920	2.602.689.920	12.114.925.467	388.133.487	14.329.481.900	14.329.481.900
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	14.482.319.992	14.482.319.992	98.765.283.305	3.414.919.996	109.832.683.301	109.832.683.301
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	2.167.999.992	2.167.999.992	1.008.999.996	1.083.999.996	2.092.999.992	2.092.999.992
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	162.500.000	162.500.000	81.250.000	81.250.000	162.500.000	162.500.000
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Mai	-	-	87.271.883.309	-	87.271.883.309	87.271.883.309
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh	-	-	168.000.000	-	168.000.000	168.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	12.151.820.000	12.151.820.000	10.235.150.000	2.249.670.000	20.137.300.000	20.137.300.000
Cộng	69.775.834.242	69.775.834.242	241.768.046.490	91.043.053.483	220.500.827.249	220.500.827.249

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho
kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

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. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	01/01/2020		Trong kỳ		30/06/2020	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
<i>Vay dài hạn</i>						
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	3.052.000.024	3.052.000.024	-	1.008.999.996	2.043.000.028	2.043.000.028
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	81.250.000	81.250.000	-	81.250.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	64.298.788.000	64.298.788.000	-	10.235.150.000	54.063.638.000	54.063.638.000
+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Mai	-	-	239.997.679.100	87.271.883.309	152.725.795.791	152.725.795.791
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh	-	-	840.000.000	168.000.000	672.000.000	672.000.000
+ Trái phiếu phát hành	223.000.000.000	223.000.000.000	-	-	223.000.000.000	223.000.000.000
+ Các cá nhân khác	7.206.446.415	7.206.446.415	786.413.000	-	7.992.859.415	7.992.859.415
Cộng	297.638.484.439	297.638.484.439	241.624.092.100	98.765.283.305	440.497.293.234	440.497.293.234

16.1. Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Số dư cuối kỳ	Khoản vay DH đến hạn trả	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Hoàng Mai	Hợp đồng tín dụng 1240-LAV-202000248 ngày 24/04/2020	239.997.679.100	87.271.883.309			Tài sản hình thành trong tương lai: Toàn bộ Dự án Khu đô thị mới KOSY Phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang
	Giấy nhận nợ ngày 24/04/2020	205.519.950.000	74.734.527.273	31/03/2023	10,5%	
	Giấy nhận nợ ngày 18/05/2020	15.997.729.100	5.817.356.036	31/03/2023	10,5%	
	Giấy nhận nợ ngày 28/05/2020	18.480.000.000	6.720.000.000	31/03/2023	10,5%	

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho
kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

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. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

16.1. Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Số dư cuối kỳ	Khoản vay DH đến hạn trả	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh		4.136.000.020	2.092.999.992			
	Hợp đồng tín dụng số 7249.17.064.747163.TD	225.000.000	225.000.000	09/03/2021	10,5%	Xe ô tô Ford BKS 30E.72931
	Hợp đồng tín dụng số 33003.17.064.747163.TD	351.333.343	135.999.996	28/12/2022	9,5%	Xe ô tô HuynDai TUCSON BKS 30E - 548.91
	Hợp đồng cho vay số 25023.17.064.747163.TD ngày 31/10/2017	531.666.677	219.999.996	27/10/2022	9,1%	Xe Toyota Camry 2.5Q hình thành từ hợp đồng mua bán xe ô tô số 31441017 ngày 19/10/2017
	Hợp đồng tín dụng số 2815.18.064.747163.TD ngày 08/08/2018	3.028.000.000	1.512.000.000	08/08/2023	10,5%	3 xe ô tô Mercedes- benz E300, BKS: 30F - 30937; BKS 30F - 30958; 30F - 30964
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	Đề nghị giải ngân kiêm kế ước nhận nợ số 114/2017/GNN/LNH/01 ngày 15/06/2017	162.500.000	162.500.000	15/06/2021	7,8%	Xe ô tô Inova BKS 30E.74515
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh	Hợp đồng cho vay dự án Đầu tu số 13/2020 - HĐCVDAĐT/NHCT144-KOSY ngày 01/06/2020	840.000.000	168.000.000	25/05/2025	10,0%	Xe ô tô Fortuner

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho
kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

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. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

16.1 Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn (Tiếp theo)

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Số dư cuối kỳ	Khoản vay DH đến hạn trả	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thủ Đức	Hợp đồng tín dụng số LD1911200008 ngày 09/05/2019	74.200.938.000	20.137.300.000			Quyền sử dụng đất thuộc Khu đô thị Kosy - Sông Công, Phường Thăng Lợi, TP Sông Công, tỉnh Thái Nguyên	
	GNN 01/LD1911200008 ngày 17/05/2019	19.667.000.000	4.667.000.000	17/05/2024	11,5%		
	GNN 02/LD1911200008 ngày 17/05/2019	10.000.000.000	2.500.000.000	17/05/2024	11,5%		
	Giấy NN LD1919700068 ngày 17/07/2019	7.986.105.000	3.833.340.000	25/07/2022	11,5%		Xe ô tô Maybach S650, BKS: 30F-825.43
	GNN 03/LD1911200008 ngày 31/07/2019	2.973.916.500	743.480.000	17/05/2024	11,5%		Quyền sử dụng đất thuộc Khu đô thị Kosy - Sông Công, Phường Thăng Lợi, TP Sông Công, tỉnh Thái Nguyên
	GNN 04/LD1911200008 ngày 12/08/2019	20.600.000.000	5.150.000.000	17/05/2024	11,5%		
	GNN LD1928900181 ngày 16/10/2019	12.973.916.500	3.243.480.000	17/05/2024	11,5%		
+ Vay cá nhân		7.992.859.415			2,0%	Tín chấp	
Cộng vay dài hạn		327.329.976.535	109.832.683.301				

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho
kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

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)

16.2 Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Bên cho vay	Hợp đồng vay/khoản vay	Số dư cuối kỳ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 27/2020/HĐHM-PN/SHB.110600 ngày 18/04/2020	11.583.662.048			Xe ô tô Lexus Biền kiểm soát 30E-172.07; Bất động sản tại thửa đất 239, Phú Đô, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, TP. Hà Nội; 9 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ phường Thăng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên; Bất động sản tại lô số 24, đường N11, phường Bắc Cường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai
	KUNN số 05/183/2019/HDHM-PN/SHB.110600 ngày 10/12/2019	3.989.000.000	03/08/2020	10,4%	
	KUNN số 06/183/2019/HDHM-PN/SHB.110600 ngày 17/12/2019	2.200.000.000	17/08/2020	10,4%	
	KUNN số 07/183/2019/HDHM-PN/SHB.110600 ngày 17/12/2019	5.394.662.048	22/08/2020	10,5%	
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	Hợp đồng hạn mức TD số VN120000490 ngày 18/02/2020	22.000.000.000	19/09/2020	6,5%	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 49 thửa đất tại địa chỉ phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh	Hợp đồng cho vay hạn mức số 05/2020-HĐCVHM/NHCT144-KOST ngày 10/03/2020	15.800.000.000	12/08/2020	8,5%	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của các 27 thửa đất tại địa chỉ Phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên
Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch - Phòng giao dịch Yết Kiêu		46.955.000.000			
	HĐ tín dụng hạn mức 01/2019/HĐTD/VRB-KOSY ngày 22/04/2019	12.825.000.000			Thế chấp Quyền sử dụng đất tại Dự án Lào Cai
	HĐTDCT số 32/01/2019/VRB-KOSY ngày 12/12/2019	4.500.000.000	27/07/2020	8,4%	
	HĐTDCT số 33/01/2019/VRB-KOSY ngày 12/12/2019	1.875.000.000	10/08/2020	8,35%	

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ cho
kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020

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)

16.2 Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch - Phòng giao dịch Yết Kiêu	Hợp đồng tín dụng hạn mức 01/2019/HĐTD/VRB-KOSY ngày 22/04/2019				
	HĐTDCT số 34/01/2019/VRB- KOSY ngày 12/12/2019	6.450.000.000	21/08/2020	8,35%	
	HĐ tín dụng hạn mức 01/2020/115159/HĐTD ngày 20/05/2020	34.130.000.000			
	01.01/2020/115159/HĐTDCT ngày 10/06/2020	6.000.000.000	25/10/2020	8,00%	Thế chấp Quyền sử dụng đất tại Dự án Lào Cai
	02.01/2020/115159/HĐTDCT ngày 16/06/2020	5.030.000.000	30/09/2020	8,00%	
	03.01/2020/115159/HĐTDCT ngày 17/06/2020	4.950.000.000	19/10/2020	8,00%	
	04.01/2020/115159/HĐTDCT ngày 17/06/2020	6.050.000.000	02/11/2020	8,00%	
	05.01/2020/115159/HĐTDCT ngày 23/06/2020	12.100.000.000	23/10/2020	8,00%	
+ Vay cá nhân	14.329.481.900		2,00%	Tin chấp	
Cộng vay ngắn hạn	110.668.143.948				

16.3 Trái phiếu phát hành

	Số lượng	Giá trị	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Trái phiếu phát hành					
- Loại phát hành theo mệnh giá	223	223.000.000.000	28/12/2021	10,3%	Các thửa đất đã được cấp sổ đỏ tại dự án Khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, TP Lào Cai
Cộng		223.000.000.000			

(*): Trái phiếu phát hành theo mệnh giá phát sinh trong kỳ theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu số HĐ2018/HĐTP/KOSY-PVIAM giữa Công ty Cổ phần Kosy và Quỹ đầu tư cơ hội PVI ngày 28/12/2018 với số 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 cộng biên độ 3.5%/năm. Tài sản thế chấp là BĐS là các thửa đất đã được cấp sổ đỏ thuộc dự án Khu đô thị mới tiểu 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 (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****17. 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	1.037.500.000.000	79.203.928.696	1.116.703.928.696
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	20.062.724.609	20.062.724.609
Phân phối các quỹ	-	-	-
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	1.037.500.000.000	99.266.653.305	1.136.766.653.305
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-
Lãi trong kỳ	-	7.283.380.724	7.283.380.724
Tăng khác	-	-	-
Phân phối các quỹ	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1.037.500.000.000	106.550.034.029	1.144.050.034.029

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

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ <i>Vốn góp đầu năm</i>	1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
+ <i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	-
+ <i>Vốn góp cuối năm</i>	1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
Cổ phiếu:	30/06/2020	01/01/2020
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>	103.750.000	103.750.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	103.750.000	103.750.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	103.750.000	103.750.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</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).

18. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	432.702.084.267	569.194.495.863
<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>	358.735.892.722	462.134.866.260
<i>Doanh thu kinh doanh BĐS</i>	73.966.191.545	107.059.629.603
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	432.702.084.267	569.194.495.863
<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>	358.735.892.722	462.134.866.260
<i>Doanh thu kinh doanh BĐS</i>	73.966.191.545	107.059.629.603

19. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019
Giá vốn hàng hoá đã bán	351.561.267.353	454.636.605.037
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	55.436.994.909	76.994.133.390
Cộng	406.998.262.262	531.630.738.427

20. Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	164.325.134	180.318.474
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	13.350.000.000	-
Cộng	13.514.325.134	180.318.474

21. Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019
Lãi tiền vay	10.817.385.051	4.357.333.186
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	10.817.385.051	4.357.333.186

2179
TY
H
DÁN
NAM
NH
AC
SI-VN

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)****22. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	2.945.778.938	9.132.738.994
- Chi phí đồ dùng văn phòng	53.709.393	249.475.358
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.604.666.318	1.241.683.225
- Thuế, phí và lệ phí	7.000.000	159.806.472
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.725.004.998	2.354.306.566
- Chi phí bằng tiền khác	1.962.003.058	3.634.956.456
Cộng	12.298.162.705	16.772.967.071
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	-	89.664.560
- Chi phí vật liệu, đồ dùng	193.322.586	193.322.586
- Chi phí khấu hao TSCĐ	15.333.336	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.520.882.557	-
- Các khoản chi phí bán hàng khác	31.165.000	170.735.186
Cộng	3.760.703.479	453.722.332

23. Thu nhập và chi phí khác

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019
Thu nhập khác	-	16.666.667
- Thu nhập khác	-	16.666.667
Chi phí khác	2.910.507.705	216.788.522
- Các khoản tiền phạt	2.910.507.705	117.081.780
- Khấu hao ô tô vượt định mức	-	48.706.742
- Các khoản khác	-	51.000.000
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(2.910.507.705)	(200.121.855)

24. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019
Chi phí nhân công	9.243.907.888	12.873.715.571
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.859.867.684	1.474.815.229
Chi phí dịch vụ mua ngoài	79.104.889.968	93.820.842.173
Chi phí khác bằng tiền	16.672.002.188	94.515.980.237
Cộng	107.880.667.728	202.685.353.210

25. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ tài chính hiện hành	2.148.007.475	2.555.577.895
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNNH kỳ này	-	-
Cộng	2.148.007.475	2.555.577.895

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)****25. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp theo)**

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ tài chính hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ tài chính. Dưới đây là bảng chi tiết chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong kỳ của Công ty:

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	9.431.388.199	15.959.931.466
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán	1.308.649.175	-
Các khoản điều chỉnh tăng	1.308.649.175	-
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	1.308.649.175	-
+ Chi phí khấu hao bị loại	1.308.649.175	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	10.740.037.374	15.959.931.466
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	10.740.037.374	15.959.931.466
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	2.148.007.475	2.555.577.895
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	5.816.541.146	11.721.981.624
Điều chỉnh thuế TNDN theo Biên bản thanh tra thuế	-	-
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(2.618.577.185)	(11.721.981.624)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	5.345.971.436	2.555.577.895

26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7.283.380.724	13.404.353.571
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	7.283.380.724	13.404.353.571
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	103.750.000	103.750.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70,20	129,20

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được xác định như sau:

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu kỳ	103.750.000	103.750.000
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong kỳ	-	-
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong kỳ	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	103.750.000	103.750.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VII. THÔNG TIN BỘ PHẬN**

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>KD BĐS</i>	<i>Dịch vụ thương mại</i>	<i>Đầu tư tài chính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ				
- Doanh thu bán ra bên ngoài	73.966.191.545	358.735.892.722	-	432.702.084.267
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	73.966.191.545	358.735.892.722	-	432.702.084.267
Chi phí kinh doanh	64.037.670.843	359.019.457.603	-	423.057.128.446
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	55.436.994.909	351.561.267.353	-	406.998.262.262
- Chi phí bán hàng	3.760.703.479	-	-	3.760.703.479
- Chi phí QLDN	4.839.972.455	7.458.190.250	-	12.298.162.705
Kết quả HĐKD	9.928.520.702	(283.564.881)	-	9.644.955.821
- Thu nhập từ HĐTC	-	-	2.696.940.083	2.696.940.083
- Lợi nhuận khác	-	-	(2.910.507.705)	(2.910.507.705)
- LN/(lỗ) trước thuế	9.928.520.702	(283.564.881)	(213.567.622)	9.431.388.199

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>KD BĐS</i>	<i>Dịch vụ thương mại</i>	<i>Đầu tư tài chính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Tài sản				
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.058.048.885	9.981.533.299	-	12.039.582.184
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	380.000.000	380.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	640.826.360.241	336.884.536.592	-	977.710.896.833
Hàng tồn kho	774.806.138.179	263.968.474	-	775.070.106.653
Tài sản ngắn hạn khác	2.896.877.884	14.049.852.400	-	16.946.730.284
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-
Tài sản cố định	2.355.850.579	22.386.208.041	-	24.742.058.620
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	78.120.000.000	78.120.000.000
Tài sản dài hạn khác	88.831.869	430.834.400	-	519.666.269
Lợi thế thương mại	-	-	-	-
Tổng tài sản	1.423.032.107.636	383.996.933.207	78.500.000.000	1.885.529.040.843
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	151.820.444.076	149.161.269.504	-	300.981.713.580
Nợ dài hạn	437.782.293.206	2.715.000.028	-	440.497.293.234
Tổng nợ phải trả	589.602.737.282	151.876.269.532	-	741.479.006.814

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

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

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

Thù lao trả cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc của Công ty phát sinh trong kỳ, chi tiết như sau:

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019
Tiền lương và phụ cấp	1.651.755.000	5.900.197.237
Các khoản khác	-	-
Cộng	1.651.755.000	5.900.197.237

Trong năm tài chính 2020, 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; cụ thể như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết đến ngày 01/04/2020
- Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT
- 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 KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác, cùng Ban lãnh đạo với Kosy
- Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT/TV thân cận trong GD của Chủ tịch HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên HĐQT/TV thân cận trong GD của Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Đức Trang	Ủy viên HĐQT đến ngày 25/06/2020
- Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc
- Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc

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)

Nghiệp vụ với các bên liên quan:

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Cho kỳ kế toán 6 tháng</u>	<u>Cho kỳ kế toán 6 tháng</u>
		<u>kết thúc ngày</u> 30/06/2020	<u>kết thúc ngày</u> 30/06/2019
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT		
+ Cho vay		-	52.000.000.000
+ Trả gốc vay		-	52.000.000.000
+ Tạm ứng		81.900.000	-
+ Hoàn ứng		81.900.000	-
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên HĐQT/TV thân cận trong GD của CT HĐQT		
+ Tạm ứng		200.000.000	-
+ Hoàn ứng		200.000.000	-
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc		
+ Tạm ứng		6.000.000	-
+ Hoàn ứng		6.000.000	-
Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc		
+ Tạm ứng		388.000.000	-
+ Hoàn ứng		388.000.000	33.326.500.000
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó CT HĐQT/TV thân cận trong gia đình CT HĐQT		
+ Tạm ứng		4.075.000.000	210.000.000
+ Hoàn ứng		4.075.000.000	210.000.000
Bà Hoàng Thị Yến	Thành viên Ban Kiểm soát		
+ Tạm ứng		4.055.525.000	-
+ Hoàn ứng		4.845.525.000	-
Công ty cổ phần đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong gia đình của CT HĐQT		
+ Xuất bán hàng hóa		3.192.175.659	421.281.026
+ Thu tiền hàng		5.232.035.098	30.333.000
+ Mua dịch vụ		842.257.363	145.454.545
+ Thanh toán tiền mua dịch vụ		599.503.100	332.850.000
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết đến ngày 01/04/2020		
+ Thanh toán tiền mua hàng, dịch vụ		-	3.000.000.000
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác, cùng Ban lãnh đạo với Kosy		
+ Giá trị công trình được nghiệm thu		18.229.232.727	5.591.100.909
+ Thanh toán tiền thi công công trình		18.480.000.000	-

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

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:

<i>Các bên có liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>30/06/2020</i>	<i>01/01/2020</i>
I. Phải thu khách hàng			
Công ty cổ phần đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	-	1.720.641.872
II. Tạm ứng			
Bà Hoàng Thị Yến	Thành viên Ban Kiểm soát	-	790.000.000
Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	258.000.000	248.000.000
II. Phải thu khác			
Ông Nguyễn Đức Trang	Ủy viên HĐQT đến ngày 25/06/2020	84.382.651.273	84.382.651.273
III. 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	320.870.000	647.850.000
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác, cùng Ban lãnh đạo với Kosy	88.433.784.000	90.005.940.000
IV. Phải trả nhà cung cấp			
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết đến ngày 01/04/2020	75.474.000	13.545.474.000

Chính sách giá cả đối với các giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan khác

Lãi suất cho vay, giá dịch vụ, hàng hoá của các bên liên quan cung cấp là giá thoả thuận.

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

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

Công ty có kế hoạch tăng vốn điều lệ theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 01/2020/BBH-ĐHCĐ và Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHCĐ ngày 26/05/2020. Theo đó, vốn điều lệ dự kiến tăng thêm 628.263.880.000 đồng từ nguồn chào bán phát hành cho cổ đông hiện hữu và chuyển đổi từ cổ tức thành cổ phiếu.

Không có các sự kiện nào khác 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VIII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****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 31/12/2019 và Báo cáo cho kỳ tài chính kết thúc vào ngày 30/06/2019 đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2020





ĐINH THỊ THU THỦY

PHẠM THỊ THẮNG

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT

