

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Số: 57/CBTT/KOSY

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2021

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi:

- Ủy ban chứng khoán nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

1. Công ty: **Công ty Cổ phần Kosy**
2. 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.
3. Điện thoại: 024 37833660 Fax: 024 37833661
4. Mã CK: **KOS**
5. Người thực hiện công bố thông tin: Bà Hoàng Thị Yến
Chức vụ: Người được ủy quyền công bố thông tin.
6. Loại công bố:
Định kỳ Bất thường 24h Theo yêu cầu
7. **Nội dung của thông tin công bố:**
Báo cáo Tài chính - Soát xét bán niên năm 2021 Công ty cổ phần Kosy
8. **Tài liệu đính kèm:**
Báo cáo Tài chính (bản Scan)
Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 14/08/2021 tại website: <http://kosy.vn>.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu.

Người được ủy quyền công bố thông tin


Hoàng Thị Yến

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

Hà Nội – Tháng 08 năm 2021



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	9 – 35



CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Kosy (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 30/06/2021 đã được soát xét bởi các kiểm toán viên độc lập.

CÔNG TY

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 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 Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 16 ngày 25/02/2021. 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.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 0102681319 thay đổi lần thứ 16 ngày 25/02/2021 là: 1.650.313.350.000 đồng (Bằng chữ: Một nghìn sáu trăm năm mươi tỷ ba trăm mười ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Mã cổ phiếu: KOS.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát đã điều hành Công ty trong suốt kỳ tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------------|
| - 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 | Thành viên Hội đồng quản trị |
| - Ông Đỗ Quốc Việt | Thành viên Hội đồng quản trị |
| - Ông Nguyễn Công Khánh | Thành viên Hội đồng quản trị độc lập |
| - Ông Tạ Ngọc Sơn | Thành viên Hội đồng quản trị độc lập |
| - Bà Trần Thị Kim Oanh | Thành viên Hội đồng quản trị độc lập |

Ban Tổng Giám đốc

- | | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------------------|
| - Bà Nguyễn Thị Phương Thảo | Phó Tổng Giám đốc | |
| - Ông Đỗ Quốc Việt | Phó Tổng Giám đốc | |
| - Ông Nguyễn Đức Diệp | Phó Tổng Giám đốc | |
| - Ông Nguyễn Tiến Hoàn | Phó Tổng Giám đốc | |
| - Ông Nguyễn Đức Doanh | Phó Tổng Giám đốc | |
| - Ông Nguyễn Thiện Phú | Phó Tổng Giám đốc | Miễn nhiệm từ ngày 05/07/2021 |
| - Bà Phùng Thị Hải Vân | Phó Tổng Giám đốc | |
| - Ông Hà Sỹ Dinh | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm từ ngày 05/07/2021 |
| - Nguyễn Việt Thung | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm từ ngày 05/07/2021 |
| - Lương Hồng Phong | Phó Tổng Giám đốc | Bổ nhiệm từ ngày 05/07/2021 |



CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban kiểm soát

- | | | |
|------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| - Ông Nguyễn Quốc Hưng | Trưởng ban kiểm soát | |
| - Bà Hoàng Thị Yến | Thành viên ban kiểm soát | Miễn nhiệm từ ngày 18/06/2021 |
| - Bà Trần Thị Thu Hoài | Thành viên ban kiểm soát | Bổ nhiệm từ ngày 18/06/2021 |
| - Bà Trần Thị Thu Hà | Thành viên ban kiểm soát | |

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Công ty có kế hoạch tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/06/2021. Theo đó, vốn điều lệ dự kiến tăng thêm tối đa 500.000.000.000 đồng.

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, ngoài sự kiện nêu trên không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng 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 30/06/2021 cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong kỳ tài chính kết thúc cùng ngày 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 Tổng 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 giữa niên độ 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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ 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 Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Tổng 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 Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2021

Thay mặt và Đại diện cho HĐQT
và Ban Tổng Giám đốc



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT



Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2021

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng 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 14/08/2021 từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/06/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 30/06/2021, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021, 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.

**Nguyễn Thị Hồng Liên****Giám đốc**

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

Thay mặt và đại diện**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM – CHI NHÁNH MIỀN BẮC**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/06/2021	01/01/2021
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.320.427.807.330	1.885.650.558.228
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	46.567.386.409	19.766.195.510
1. Tiền	111		46.567.386.409	18.536.195.510
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.230.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.6	6.986.490.163	5.084.456.329
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.6.1	6.986.490.163	5.084.456.329
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.061.768.259.151	797.837.422.040
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	333.459.882.152	328.739.225.348
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	532.947.534.840	337.423.799.792
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.4.1	195.360.842.159	131.674.396.900
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.179.514.399.708	1.039.849.679.624
1. Hàng tồn kho	141	V.8	1.179.514.399.708	1.039.849.679.624
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		25.591.271.899	23.112.804.725
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5.1	10.874.010.751	12.429.553.084
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		14.717.261.148	10.683.251.641
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		290.353.696.776	312.821.777.166
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		40.000.000	40.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4.2	40.000.000	40.000.000
II. Tài sản cố định	220		21.325.903.663	23.248.581.181
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	21.325.903.663	23.248.581.181
- Nguyên giá	222		36.647.611.818	36.569.986.909
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.321.708.155)	(13.321.405.728)
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.6	268.770.000.000	289.270.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.6.2	267.280.000.000	287.780.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.6.1	1.490.000.000	1.490.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		217.793.113	263.195.985
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.5.2	217.793.113	263.195.985
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.610.781.504.106	2.198.472.335.394

9179
 . TY
 H
 TOÁN
 T NAM
 I ANH
 BẮC
 VỚI-V

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2021

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/06/2021	01/01/2021
			VND	VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		878.795.969.694	1.039.794.150.358
I. Nợ ngắn hạn	310		606.883.950.442	736.988.116.842
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9	53.024.005.497	133.172.598.265
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	3.062.341.584	19.108.125.168
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	24.843.109.107	34.064.218.467
4. Phải trả người lao động	314		1.548.239.574	1.547.243.204
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	45.378.557.913	43.508.287.587
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	33.123.280.746	25.664.709.674
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	445.904.416.021	479.922.934.477
II. Nợ dài hạn	330		271.912.019.252	302.806.033.516
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	271.912.019.252	302.806.033.516
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.731.985.534.412	1.158.678.185.036
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	1.731.985.534.412	1.158.678.185.036
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.650.313.350.000	1.037.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.650.313.350.000	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		81.672.184.412	121.178.185.036
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		69.171.505.036	99.266.653.305
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		12.500.679.376	21.911.531.731
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.610.781.504.106	2.198.472.335.394

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2021



LÊ THỊ PHƯƠNG

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 30/06/2021

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.17	616.091.648.992	432.702.084.267
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.17	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.17	616.091.648.992	432.702.084.267
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.18	587.182.413.251	406.998.262.262
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		28.909.235.741	25.703.822.005
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.19	15.288.234.462	13.514.325.134
7. Chi phí tài chính	22	VI.20	11.551.596.086	10.817.385.051
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.551.596.086	10.817.385.051
8. Chi phí bán hàng	25	VI.21	2.278.869.711	3.760.703.479
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.21	12.098.160.396	12.298.162.705
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.268.844.010	12.341.895.904
11. Thu nhập khác	31	VI.22	138.324.657	-
12. Chi phí khác	32	VI.22	1.861.836.133	2.910.507.705
13. Lợi nhuận khác	40	VI.22	(1.723.511.476)	(2.910.507.705)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		16.545.332.534	9.431.388.199
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.24	4.044.653.158	2.148.007.475
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.500.679.376	7.283.380.724
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.25	81,09	70,20
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.25	61,23	70,20

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2021

LÊ THỊ PHƯƠNG
Người lập

PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

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

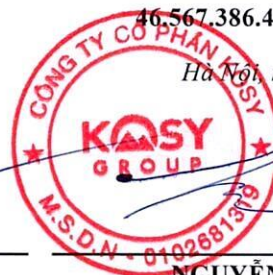
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Cho kỳ kế toán 6	Cho kỳ kế toán 6
		tháng kết thúc ngày 30/06/2021 VND	tháng kết thúc ngày 30/06/2020 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	16.545.332.534	9.431.388.199
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	2.953.549.984	2.859.867.684
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(15.426.547.473)	(13.514.325.134)
- Chi phí lãi vay	06	11.551.596.086	10.817.385.051
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	15.623.931.131	9.594.315.800
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(267.741.278.047)	(122.788.494.249)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(139.664.720.084)	14.223.026.401
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(85.667.459.061)	(323.615.413.160)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.600.945.205	4.080.001.990
- Tiền lãi vay đã trả	14	(17.339.064.734)	(10.772.385.652)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.807.373.392)	(2.618.577.185)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(501.995.018.983)	(431.897.526.055)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.438.014.000)	(1.094.545.455)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	545.454.545	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.902.033.834)	(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
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	35.465.000.000	146.850.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	99.665.891	108.336.692
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	32.770.072.602	144.893.791.237
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	560.938.670.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	216.617.933.758	384.626.855.285
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(281.530.466.478)	(91.043.053.483)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	496.026.137.280	293.583.801.802
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	26.801.190.899	6.580.066.984
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	19.766.195.510	5.459.515.201
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	46.567.386.409	12.039.582.184

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2021

LÊ THỊ PHƯƠNG
Người lập

PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

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 đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 16 ngày 25/02/2021. 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.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 16 ngày 25/02/2021 là 1.650.313.350.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn sáu trăm năm mươi tỷ ba trăm mười ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng*).

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Mã cổ phiếu: KOS

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2021 là 70 người (Ngày 31/12/2020, tổng số cán bộ nhân viên là 73 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- 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);

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (Tiếp theo)**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

- 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;
- 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.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản; 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.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/06/2021, Công ty có 03 đơn vị phụ thuộc, cụ thể:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
- Chi nhánh quản lý đô thị Kosy Sông Công	Số nhà 205, tổ 7, phường Thăng 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.
- Văn phòng đại diện tại tỉnh Lai Châu	Số 44 Đại lộ Lê Lợi, tổ 18 phường Tân Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (Tiếp theo)**1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ là có thể so sánh được.

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

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập cho kỳ kế toán 6 tháng từ ngày 01/01 đến ngày 30/6.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 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.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ**

Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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.

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 Tổng 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 Tổng Giám đốc nhưng số liệu thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính***Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng.

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đối với các khoản đầu tư khác:

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán 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: Kế 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 của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. 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, quản lý dòng tiền 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 ghi nhận từng kỳ. 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 15 tháng đến 36 tháng.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh 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 năm tài chính bao gồm chi phí xây thô dự án Lào Cai, chi phí hạ tầng dự án Cầu Gò và chi phí lãi vay phải trả.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2021 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.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

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 được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)**Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản phân lô bán nền, nhà xây thô 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. Doanh thu 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. Công ty xác định được chi phí liên quan đến giao dịch chuyển nhượng bất động sản.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê căn hộ dự án và cho thuê xe ô tô được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu khác

Doanh thu khác bao gồm lãi tiền gửi, lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư và thu nhập từ thanh lý tài sản cố định. 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. Thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần và thanh lý tài sản cố định được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy và có khả năng thu được lợi ích kinh tế trong tương lai.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ là chi phí đi vay vốn.

Nguyên tắc ghi nhận 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), bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên bán hàng; các chi phí môi giới bán hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm.

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, chi phí bán hàng trong kỳ kế toán.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc ghi nhận Thuế***Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành*

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (20%). Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu*Lãi cơ bản trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty trước khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản, dịch vụ thương mại, đầu tư tài chính và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	921.250.725	1.511.292.613
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	45.646.135.684	17.024.902.897
Các khoản tương đương tiền	-	1.230.000.000
Cộng	46.567.386.409	19.766.195.510

2. Phải thu khách hàng

Phải thu khách hàng ngắn hạn

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty cổ phần Vân Phong Toàn Cầu	29.116.535.814	37.280.435.814
Công ty cổ phần Zone Việt	30.174.336.936	39.557.136.936
Công ty cổ phần Quốc tế Đông Á	-	34.528.068.767
Công ty cổ phần Thép Sài Gòn	-	22.641.264.018
Công ty cổ phần Sản xuất Thép VINA	-	16.580.580.168
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Bắc Giang	38.877.748.164	-
Công ty cổ phần Giải pháp SSTECH Việt Nam	41.761.463.529	-
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đông Á	45.048.345.398	-
Công ty cổ phần Thương mại và Tư vấn Nam Hà Nội	46.901.396.463	1.998.749.870
Các đối tượng khác	101.580.055.848	176.152.989.775
Cộng	333.459.882.152	328.739.225.348

3. Trả trước cho người bán

Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty cổ phần Đầu tư - Xây dựng Thái Nguyên	70.012.179.000	10.122.957.000
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	76.707.968.136	83.341.541.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô	190.008.515.783	201.788.845.783
Công ty cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình	75.000.000.000	-
Các đối tượng khác	121.218.871.921	42.170.456.009
Cộng	532.947.534.840	337.423.799.792

Trong đó

Trả trước cho người bán với các bên có liên quan 80.216.926.507 85.895.953.916

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

19179
 3 TY
 HH
 TOÁN
 T NAM
 H ANH
 B A C
 HOI-VI

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

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

4.1 Phải thu ngắn hạn khác

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ký cược, ký quỹ	162.957.100	162.957.100
Tạm ứng	110.089.625.857	37.963.424.299
+ Ông Nguyễn Văn Cường	14.361.284.157	-
+ Ông Nguyễn Anh Toàn	41.818.112.000	-
+ Ông Nguyễn Văn Lãng	53.910.229.700	-
+ Ông Trần Văn Thịnh	-	16.888.411.519
+ Bà Vũ Thị Thương	-	6.363.818.000
+ Ông Lê Quốc Bình	-	4.851.916.450
+ Ông Nguyễn Văn Cương	-	4.111.500.000
+ Các đối tượng tạm ứng khác	-	5.747.778.330
Phải thu khác	85.072.259.202	93.476.015.501
+ Ông Nguyễn Đức Trang (*)	84.382.651.273	84.382.651.273
+ Phải thu khác	689.607.929	9.093.364.228
Phải trả thù lao HĐQT, BKS	36.000.000	72.000.000
Cộng	195.360.842.159	131.674.396.900

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

4.2 Phải thu dài hạn khác

	30/06/2021	01/01/2021
Ký cược, ký quỹ	40.000.000	40.000.000
Cộng	40.000.000	40.000.000

5. Chi phí trả trước

5.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	30/06/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	7.502.143.720	7.502.143.721
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	82.274.030	70.661.818
- Kinh phí GPMB (di chuyển đường dây điện và đèn bù)	1.726.558.755	1.726.558.755
- Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu, quản lý dòng tiền	1.538.034.246	3.110.534.245
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	25.000.000	19.654.545
Cộng	10.874.010.751	12.429.553.084

5.2 Chi phí trả trước dài hạn

	30/06/2021	01/01/2021
- Chi phí lưu ký	27.416.666	50.916.667
- Chi phí xây dựng biển quảng cáo	45.752.203	137.256.608
- Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng	133.424.244	-
- Chi phí khác	11.200.000	75.022.710
Cộng	217.793.113	263.195.985

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

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

6. Các khoản đầu tư tài chính

6.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<i>Ngắn hạn</i>				
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (*)	6.986.490.163	6.986.490.163	5.084.456.329	5.084.456.329
Cộng	6.986.490.163	6.986.490.163	5.084.456.329	5.084.456.329
<i>Dài hạn</i>				
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (**)	1.490.000.000	1.490.000.000	1.490.000.000	1.490.000.000
Cộng	1.490.000.000	1.490.000.000	1.490.000.000	1.490.000.000

(*): HĐTG có kỳ hạn 6 tháng với tổng số tiền 638.190.163 đồng, lãi suất 5,4%/năm và HĐTG có kỳ hạn 12 tháng với tổng số tiền 6.348.300.000 đồng, lãi suất từ 5,8%/năm đến 6,7%/năm.

(**): HĐTG có kỳ hạn số 29/2020/PVCB-KOSY ngày 19/05/2020 với số tiền 590.000.000 đồng, kỳ hạn 36 tháng với lãi suất 7,7%/năm; HĐTG có kỳ hạn số 34/2020/HĐTG/PVCB-KOSY với số tiền 900.000.000, kỳ hạn 25 tháng với lãi suất 7%.

6.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2021 (VND)			01/01/2021 (VND)		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (i)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (i)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	267.280.000.000	-		287.780.000.000	-	
+ Công ty cổ phần KPT Việt Nam	16.250.000.000	-		36.750.000.000	-	
+ Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	4.030.000.000	-		4.030.000.000	-	
+ Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Năng lượng Tây Bắc	123.500.000.000	-		123.500.000.000	-	
+ Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển và Năng lượng Giavico	123.500.000.000	-		123.500.000.000	-	
Cộng	267.280.000.000	-		287.780.000.000	-	

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

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

6. Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

6.2.1 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	30/06/2021		01/01/2021	
	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 (*)	1.625.000	16.250.000.000	3.675.000	36.750.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Năng lượng Tây Bắc	12.350.000	123.500.000.000	12.350.000	123.500.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển và Năng lượng Giavico	12.350.000	123.500.000.000	12.350.000	123.500.000.000
Cộng	26.728.000	267.280.000.000	28.778.000	287.780.000.000

(*): Trong năm Công ty chuyển nhượng 2.050.000 cổ phiếu của Công ty cổ phần KPT Việt Nam theo Nghị quyết số 07/2021/NQ-HĐQT ngày 29/03/2021. Tỷ lệ sở hữu tại ngày 30/06/2021 là 4,2%.

7. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2021	203.640.000	36.202.901.455	163.445.454	36.569.986.909
Mua trong kỳ	-	1.438.014.000	-	1.438.014.000
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.360.389.091)	-	(1.360.389.091)
Giảm khác	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2021	203.640.000	36.280.526.364	163.445.454	36.647.611.818
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2021	203.640.000	13.018.974.505	98.791.223	13.321.405.728
Khấu hao trong năm	-	2.926.309.072	27.240.912	2.953.549.984
Tăng khác	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(953.247.557)	-	(953.247.557)
Giảm khác	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2021	203.640.000	14.992.036.020	126.032.135	15.321.708.155
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2021	-	23.183.926.950	64.654.231	23.248.581.181
Tại ngày 30/06/2021	-	21.288.490.344	37.413.319	21.325.903.663

Trong đó:

Nguyên giá TSCĐ đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2021 là 203.640.000 đồng (ngày 31/12/2020 là 203.640.000 đồng).

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố cho vay tại ngày 30/06/2021 là 20.667.419.097 đồng (ngày 31/12/2020 là 22.454.691.614 đồng) (Chi tiết tại mục V.15 Thuyết minh BCTC).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

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

8. Hàng tồn kho

	30/06/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang (*)	1.143.233.603.534	-	1.000.236.665.631	-
+ Dự án Kosy Sông Công	117.402.231.192	-	127.434.537.475	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	407.342.418.782	-	389.928.839.138	-
+ Dự án Kosy Cầu Gồ	4.565.054.425	-	4.514.630.611	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng	60.580.086.806	-	48.609.990.500	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	213.195.975.566	-	192.954.659.757	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng 11	277.284.641.072	-	195.186.008.015	-
+ Các dự án khác	62.863.195.691	-	41.608.000.135	-
Hàng hoá	36.280.796.174	-	39.613.013.993	-
Cộng	1.179.514.399.708	-	1.039.849.679.624	-

(*): Quyền sử dụng đất được cấp tại các dự án Kosy Lào Cai, Kosy Sông Công, Kosy Bắc Giang; Kosy Gia Sàng 1; Kosy Gia Sàng 11 được thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng (Chi tiết tại mục V.15 Thuyết minh BCTC).

9. Phải trả người bán ngắn hạn

Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty cổ phần Hồng Việt	-	-	7.528.378.819	7.528.378.819
Công ty cổ phần Licogi 13	4.488.863.660	4.488.863.660	-	-
Công ty cổ phần PJACA Group	593.612.048	593.612.048	64.603.669.994	64.603.669.994
Công ty TNHH Tư vấn và TM Đại An	8.716.658.648	8.716.658.648	14.842.095.822	14.842.095.822
Công ty TNHH Tư vấn và TM Đại Phát	6.260.933.693	6.260.933.693	3.627.703.551	3.627.703.551
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	1.723.861.034	1.723.861.034	11.226.844.875	11.226.844.875
Các đối tượng khác	31.240.076.414	31.240.076.414	31.343.905.204	31.343.905.204
Cộng	53.024.005.497	53.024.005.497	133.172.598.265	133.172.598.265

Trong đó

Phải trả người bán với các bên có liên quan 3.719.690.534 -

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

10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2021 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã nộp trong kỳ VND	30/06/2021 VND
Thuế giá trị gia tăng	-	681.966.087	(681.966.087)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.469.255.881	4.044.653.158	(8.807.373.392)	5.706.535.647
Thuế thu nhập cá nhân	565.255.869	353.399.520	(422.508.335)	496.147.054
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	5.000.000.000	3.429.871.222	(7.820.151.533)	609.719.689
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	7.000.000	(6.000.000)	1.000.000
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	18.029.706.717	-	-	18.029.706.717
Cộng	34.064.218.467	8.516.889.987	(17.737.999.347)	24.843.109.107

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH TV&TM Đông Á	-	-	5.539.891.258	5.539.891.258
Công ty cổ phần Đầu tư BĐS Bắc Giang	-	-	9.449.185.455	9.449.185.455
Bà Trần Thị Bích Hạnh	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873
Các đối tượng khác	658.955.711	658.955.711	1.715.662.582	1.715.662.582
Cộng	3.062.341.584	3.062.341.584	19.108.125.168	19.108.125.168

12. Chi phí đi vay được vốn hóa

Trong 6 tháng đầu năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng với số tiền là 21.244.135.443 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, dự án khu đô thị KOSY Gia sàng 11, tỉnh Thái Nguyên. 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 nhân rồi.

13. Chi phí phải trảChi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2021 VND	01/01/2021 VND
- Trích trước chi phí xây dựng các dự án	36.569.887.688	36.569.887.688
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Cầu Gỗ	28.879.434.225	28.879.434.225
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Lào Cai	7.690.453.463	7.690.453.463
- Chi phí lãi vay	8.808.670.225	6.938.399.899
Cộng	45.378.557.913	43.508.287.587

14. Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả ngắn hạn khác				
- Bảo hiểm xã hội	82.282.635	82.282.635	-	-
- Bảo hiểm y tế	15.199.965	15.199.965	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	6.453.540	6.453.540	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	15.069.786.392	15.069.786.392	7.796.184.550	7.796.184.550
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.905.882.574	17.905.882.574	17.868.525.124	17.868.525.124
+ 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	68.427.750	68.427.750	31.070.300	31.070.300
Cộng	33.123.280.746	33.123.280.746	25.664.709.674	25.664.709.674

(*): 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

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****15. Vay và nợ thuê tài chính**

	30/06/2021 (VND)		Trong kỳ		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>	158.731.347.004	158.731.347.004	194.220.441.134	264.188.300.000	228.699.205.870	228.699.205.870
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long {1}	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	11.480.000.000	11.480.000.000	11.480.000.000
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - SGD {2}	65.100.000.000	65.100.000.000	108.070.000.000	89.640.800.000	46.670.800.000	46.670.800.000
+ Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam {3}	22.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh {4}	15.280.000.000	15.280.000.000	15.280.000.000	15.820.000.000	15.820.000.000	15.820.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh {5}	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-	-
+ Ông Lê Công Thọ {11}	-	-	-	125.000.000.000	125.000.000.000	125.000.000.000
+ Các cá nhân khác {11}	21.351.347.004	21.351.347.004	13.870.441.134	247.500.000	7.728.405.870	7.728.405.870
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	287.173.069.017	287.173.069.017	53.291.506.888	17.342.166.478	251.223.728.607	251.223.728.607
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	1.171.999.992	1.171.999.992	5.999.996	776.999.996	1.942.999.992	1.942.999.992
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	-	-	-	81.250.000	81.250.000	81.250.000
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai	105.000.000.000	105.000.000.000	41.197.063.610	5.319.950.000	69.122.886.390	69.122.886.390
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh	338.000.000	338.000.000	169.000.000	169.000.000	338.000.000	338.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	20.470.300.000	20.470.300.000	10.744.966.482	10.744.966.482	20.470.300.000	20.470.300.000
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long	166.668.000	166.668.000	166.668.000	-	-	-
+ Các cá nhân khác	7.026.101.025	7.026.101.025	1.007.808.800	250.000.000	6.268.292.225	6.268.292.225
+ Trái phiếu phát hành	153.000.000.000	153.000.000.000	-	-	153.000.000.000	153.000.000.000
Cộng	445.904.416.021	445.904.416.021	247.511.948.022	281.530.466.478	479.922.934.477	479.922.934.477



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

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

15. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

	30/06/2021 (VND)		Trong kỳ		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay dài hạn</i>						
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh {6}	1.103.000.036	1.103.000.036	-	5.999.996	1.109.000.032	1.109.000.032
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức {7}	33.083.521.518	33.083.521.518	-	10.744.966.482	43.828.488.000	43.828.488.000
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai {8}	235.835.665.698	235.835.665.698	21.397.492.624	41.197.063.610	255.635.236.684	255.635.236.684
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Anh {9}	1.056.500.000	1.056.500.000	-	169.000.000	1.225.500.000	1.225.500.000
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long {10}	833.332.000	833.332.000	1.000.000.000	166.668.000	-	-
+ Các cá nhân khác {11}	-	-	-	1.007.808.800	1.007.808.800	1.007.808.800
Cộng	271.912.019.252	271.912.019.252	22.397.492.624	53.291.506.888	302.806.033.516	302.806.033.516

15.1 Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

- {1} + Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng long
HĐTD hạn mức số 27/2020/HDHM-PN/SHB.110600 ngày 13/04/2020
Tài sản thế chấp: Xe ô tô theo HĐTC; BĐS tại thửa đất 239 Phú Đô, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội; 13 QSD đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ Phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên; BĐS tại lô số 24, đường N11, Phường Bắc Cường, TP. Lào Cai, Tỉnh Lào Cai.
- {2} + Ngân hàng liên doanh Việt Nga - SGD
HĐTD hạn mức số 01/2021/115159/HĐTD ngày 14/06/2021
Tài sản thế chấp: Thế chấp QSD đất tại dự án Lào Cai;
Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 69555 tại KĐT mới Mỹ Đình 2; phường Mỹ Đình 2, quận Từ Liêm, Hà Nội

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)15.1 Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

{3} + Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam

Hợp đồng hạn mức TD số VN120000490 ngày 18/02/2020

Tài sản thế chấp: QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 49 thửa đất tại địa chỉ Phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên

{4} + Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh

HĐCV hạn mức số 18/2021-HĐCVHM/NHCT144-KOSY ngày 17/05/2021

Tài sản thế chấp: QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của 27 thửa đất tại địa chỉ Phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên

{5} + Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh

HĐTDHM số 01/2021/8084260/HĐTD ngày 22/04/2021, HMTD 30 tỷ đồng.

Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và QSH tài sản gắn liền với đất đối với 04 thửa đất số 302, 325, 379, 380 tờ bản đồ số 6 Phường Thắng Lợi, TP. Sông Công, Thái Nguyên;

Xe ô tô theo HĐTC;

QSD đất và QSH tài sản gắn liền trên đất của 13 Thửa đất Phường Gia Sàng, Tp. Thái Nguyên, Thái Nguyên;

15.2 Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn

{6} + Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh

HĐTD số 33003.17.064.747163.TD thế chấp bằng 01 xe ô tô theo HĐTC

HĐTD số 25023.17.064.747163.TD ngày 31/10/2017 thế chấp bằng 01 xe ô tô theo HĐTC

HĐTD số 2815.18.064.747163.TD ngày 08/08/2018 thế chấp bằng 03 xe ô tô theo HĐTC

{7} + Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức

Hợp đồng tín dụng số LD1911200008 ngày 09/05/2019

Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất thuộc Khu đô thị Kosy Sông Công, Phường Thắng Lợi, TP Sông Công, Tỉnh Thái Nguyên

{8} + Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai

HĐTD số 1240-LAV-202000248 ngày 24/04/2020

Tài sản thế chấp: QSD đất và QSH tài sản gắn liền trên đất của 343 thửa đất thuộc khu đô thị mới Kosy, Phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang

HĐTD số 1240-LAV-202000838 ngày 24/12/2020

Tài sản hình thành trong tương lai: Toàn bộ Dự án khu đô thị số 11 phường Gia Sàng, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

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

15.2 Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn

- {9} + Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Anh
Tài sản thế chấp: 02 xe ô tô theo HĐTC
- {10} + Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long
Hợp đồng cho vay số 186/2021/HĐTD/PVBTL-KOSY ngày 27/05/2021
Tài sản thế chấp 01 xe ô tô theo HĐTC
- {11} Các khoản vay khác là tín chấp

15.3 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 (*)	153	153.000.000.000	28/12/2021	10,0%	Các thửa đất đã được cấp sổ đỏ tại dự án Khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, TP Lào Cai
Cộng		153.000.000.000			

(*): Trái phiếu phát hành theo mệnh giá phát sinh 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 gồm 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.

Ngày 30/12/2019, đơn vị thực hiện mua lại trước hạn 12 trái phiếu tương đương 12.000.000.000 đồng. Ngày 28/12/2020, đơn vị thực hiện mua lại trước hạn 70 trái phiếu với giá trị tương đương 70.000.000.000 đồng.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

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

Đơn vị tính: VND

	<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	99.266.653.305	1.136.766.653.305
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	21.911.531.731	21.911.531.731
Phân phối các quỹ	-	-	-
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	1.037.500.000.000	121.178.185.036	1.158.678.185.036
Tăng vốn trong năm (*)	612.813.350.000	-	612.813.350.000
Lãi trong năm	-	12.500.679.376	12.500.679.376
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (**)	-	(51.874.680.000)	(51.874.680.000)
Giảm khác (***)	-	(132.000.000)	(132.000.000)
Số dư cuối năm	1.650.313.350.000	81.672.184.412	1.731.985.534.412

(*): Trong kỳ Công ty tăng vốn 612.813.350.000 đồng Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 01/2020/BBH-ĐHĐCĐ thường niên ngày 25/6/2020 (bao gồm: 560.938.670.000 đồng từ chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết số 08/2020/NQ-HĐQT-KOSY của Hội đồng quản trị Công ty ngày 17/7/2020 và 51.874.680.000 đồng từ trả cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết số 07/2020/NQ-HĐQT-KOSY của Hội đồng quản trị Công ty ngày 16/7/2020).

(**): Công ty thực hiện chi trả cổ tức năm 2019 theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 01/2020/BBH-ĐHĐCĐ ngày 25/06/2020, theo đó: Công ty chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 5% vốn điều lệ với số tiền là 51.874.680.000 đồng.

(***): Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 01/2021/BBH-ĐHĐCĐ ngày 18/06/2021: Chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2020 là 132.000.000 đồng và không trích lập các quỹ.

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 30/06/2021	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020
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>	612.813.350.000	-
+ <i>Vốn góp cuối năm</i>	1.650.313.350.000	1.037.500.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	51.874.680.000	-
Cổ phiếu:		
	30/06/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	165.031.335	103.750.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	165.031.335	103.750.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	165.031.335	103.750.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	165.031.335	103.750.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	165.031.335	103.750.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

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

17. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	616.091.648.992	432.702.084.267
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	595.620.602.468	358.735.892.722
<i>Doanh thu kinh doanh BĐS</i>	20.276.046.524	73.966.191.545
<i>Doanh thu cho thuê</i>	195.000.000	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	616.091.648.992	432.702.084.267
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	595.620.602.468	358.735.892.722
<i>Doanh thu kinh doanh BĐS</i>	20.276.046.524	73.966.191.545
<i>Doanh thu cho thuê</i>	195.000.000	-

18. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020
	VND	VND
Giá vốn hàng hoá đã bán	566.296.175.291	351.561.267.353
Giá vốn kinh doanh bất động sản	20.813.315.610	55.436.994.909
Giá vốn cho thuê	72.922.350	-
Cộng	587.182.413.251	406.998.262.262

19. Doanh thu hoạt động tài chính

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	323.234.462	164.325.134
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	14.965.000.000	13.350.000.000
Cộng	15.288.234.462	13.514.325.134

20. Chi phí tài chính

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020
	VND	VND
Lãi tiền vay	11.551.596.086	10.817.385.051
Cộng	11.551.596.086	10.817.385.051

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021****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**

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020
	VND	VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	3.707.494.404	2.945.778.938
- Chi phí đồ dùng văn phòng	7.848.485	53.709.393
- Chi phí khấu hao TSCĐ	2.506.293.346	2.604.666.318
- Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	7.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.762.143.772	4.725.004.998
- Chi phí bằng tiền khác	1.108.380.389	1.962.003.058
Cộng	12.098.160.396	12.298.162.705
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	1.027.338.607	-
- Chi phí vật liệu, đồ dùng	-	193.322.586
- Chi phí khấu hao TSCĐ	15.333.336	15.333.336
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.236.197.768	3.520.882.557
- Các khoản chi phí bán hàng khác	-	31.165.000
Cộng	2.278.869.711	3.760.703.479

22. Thu nhập và chi phí khác

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020
	VND	VND
Thu nhập khác	138.324.657	-
- Lãi thanh lý tài sản cố định	138.313.011	-
- Tiền phạt thu được	-	-
- Thu nhập khác	11.646	-
Chi phí khác	1.861.836.133	2.910.507.705
- Các khoản tiền phạt	348.026.599	2.910.507.705
- Khấu hao ô tô vượt định mức	-	-
- Chi phí tài trợ	1.510.000.000	-
- Các khoản khác	3.809.534	-
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(1.723.511.476)	(2.910.507.705)

23. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020
	VND	VND
Chi phí nhân công	10.780.802.969	9.243.907.888
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.953.549.984	2.859.867.684
Chi phí dịch vụ mua ngoài	142.353.185.651	79.104.889.968
Chi phí khác bằng tiền	35.333.083.994	16.672.002.188
Cộng	191.420.622.598	107.880.667.728

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

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

24. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ tài chính hiện hành	4.044.653.158	2.148.007.475
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNNH kỳ này	-	-
Cộng	4.044.653.158	2.148.007.475

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 30/06/2021	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020
	VND	VND
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	16.545.332.534	9.431.388.199
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán	3.677.933.255	1.308.649.175
<u>Các khoản điều chỉnh tăng</u>	3.677.933.255	1.308.649.175
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	3.677.933.255	1.308.649.175
+ Các khoản phạt	348.026.599	-
+ Chi phí khấu hao bị loại	1.666.097.122	1.308.649.175
+ Chi phí ủng hộ	1.510.000.000	-
+ Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	153.809.534	-
<u>Các khoản điều chỉnh giảm</u>	-	-
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	-	-
Doanh thu đã tính vào TN chịu thuế của (các) năm trước	-	-
Chi phí liên quan đến doanh thu chưa thực hiện tính vào thu nhập chịu thuế	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	20.223.265.789	10.740.037.374
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	20.223.265.789	10.740.037.374
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	4.044.653.158	2.148.007.475
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	10.469.255.881	5.816.541.146
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(8.807.373.392)	(2.618.577.185)
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	5.706.535.647	5.345.971.436

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

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

25. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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 30/06/2021	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.500.679.376	7.283.380.724
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CPPT của Công ty	12.500.679.376	7.283.380.724
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	154.159.347	103.750.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	81,09	70,20

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

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020
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	50.409.347	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	154.159.347	103.750.000

Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	12.500.679.376	7.283.380.724
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CPPT của Công ty	12.500.679.376	7.283.380.724
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân	204.159.347	103.750.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	61,23	70,20

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 30/06/2021	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020
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	50.409.347	-
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong kỳ	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	154.159.347	103.750.000
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến sẽ được phát hành (*)	50.000.000	-

(*): Công ty có kế hoạch tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/06/2021. Theo đó, vốn điều lệ dự kiến tăng thêm tối đa 500.000.000.000 đồng.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai

	Kỳ này	Kỳ trước
Chuyển cổ tức thành cổ phiếu	51.874.680.000	-
2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	216.617.933.758	384.626.855.285
3. Số tiền đã thực trả gốc trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc theo khế ước thông thường	(281.530.466.478)	(91.043.053.483)



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

VIII. 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.

Chỉ tiêu	KD BĐS	Dịch vụ thương mại	Đầu tư tài chính	Tổng cộng
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ				
- Doanh thu bán ra bên ngoài	20.276.046.524	595.815.602.468	-	616.091.648.992
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	20.276.046.524	595.815.602.468	-	616.091.648.992
Chi phí kinh doanh	21.286.474.647	580.272.968.711	-	601.559.443.358
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	20.813.315.610	566.369.097.641	-	587.182.413.251
- Chi phí bán hàng	74.999.342	2.203.870.369	-	2.278.869.711
- Chi phí QLDN	398.159.695	11.700.000.701	-	12.098.160.396
Kết quả HĐKD	(1.010.428.123)	15.542.633.757	-	14.532.205.634
- Thu nhập từ HĐTC	-	-	3.736.638.376	3.736.638.376
- Lợi nhuận khác	(56.722.078)	(1.666.789.398)	-	(1.723.511.476)
- LN/(lỗ) trước thuế	(1.067.150.201)	13.875.844.359	3.736.638.376	16.545.332.534

Chỉ tiêu	KD BĐS	Dịch vụ thương mại	Đầu tư tài chính	Tổng cộng
Tài sản				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.532.568.239	45.034.818.170	-	46.567.386.409
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	6.986.490.163	6.986.490.163
Các khoản phải thu ngắn hạn	756.888.145.789	304.880.113.362	-	1.061.768.259.151
Hàng tồn kho	1.143.233.603.534	36.280.796.174	-	1.179.514.399.708
Tài sản ngắn hạn khác	842.228.296	24.749.043.603	-	25.591.271.899
Các khoản phải thu dài hạn	1.316.431	38.683.569	-	40.000.000
Tài sản cố định	701.851.771	20.624.051.892	-	21.325.903.663
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	268.770.000.000	268.770.000.000
Tài sản dài hạn khác	7.167.738	210.625.375	-	217.793.113
Lợi thế thương mại	-	-	-	-
Tổng tài sản	1.903.206.881.797	431.818.132.147	275.756.490.163	2.610.781.504.106
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	367.161.460.194	239.722.490.248	-	606.883.950.442
Nợ dài hạn	262.432.230.716	9.479.788.536	-	271.912.019.252
Tổng nợ phải trả	629.593.690.910	249.202.278.784	-	878.795.969.694

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

IX. THÔNG TIN KHÁC**1. Thông tin về các bên có liên quan****1.1 Thu nhập Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc**

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

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020
Tiền lương và phụ cấp	2.153.528.016	1.786.489.453
Cộng	2.153.528.016	1.786.489.453

1.2 Giao dịch 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 kết thúc ngày 30/06/2021</u>	<u>Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020</u>
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên HĐQT/TV thân cận trong GD của Chủ tịch HĐQT		
+ <i>Tạm ứng</i>		-	200.000.000
+ <i>Hoàn ứng</i>		-	200.000.000
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT		
+ <i>Tạm ứng</i>		-	81.900.000
+ <i>Hoàn ứng</i>		-	81.900.000
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó CT HĐQT/TV thân cận trong gia đình CT HĐQT		
+ <i>Tạm ứng</i>		-	4.075.000.000
+ <i>Hoàn ứng</i>		-	4.075.000.000
Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc		
+ <i>Tạm ứng</i>		-	388.000.000
+ <i>Hoàn ứng</i>		258.000.000	388.000.000
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc		
+ <i>Tạm ứng</i>		-	6.000.000
+ <i>Hoàn ứng</i>		-	6.000.000
Bà Hoàng Thị Yến	Thành viên Ban Kiểm soát		
+ <i>Tạm ứng</i>		-	4.055.525.000
+ <i>Hoàn ứng</i>		-	4.845.525.000

17-002
T. NAM

M.S.C.M
THANH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

IX. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)**1. Thông tin về các bên có liên quan (tiếp theo)****1.2 Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)**Giao dịch với các bên liên quan khác

Những giao dịch của Công ty với các bên liên quan khác trong kỳ bao gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021</u>	<u>Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2020</u>
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
+ Thu tiền hàng		-	5.232.035.098
+ Mua dịch vụ		-	842.257.363
+ Thanh toán tiền mua dịch vụ		-	599.503.100
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác, BLĐ là thành viên thân cận của CT HĐQT		
+ Giá trị công trình được nghiệm thu		8.343.723.636	18.229.232.727
+ Thanh toán tiền thi công công trình		2.300.000.000	18.480.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT		
+ Giá trị dịch vụ được nghiệm thu		-	-
+ Thanh toán tiền dịch vụ		954.545.455	-
Công ty TNHH Ngọc Giang Việt Nam	Công ty của cổ đông lớn		
+ Mua hàng hóa		88.459.427.758	-
+ Thanh toán tiền hàng		93.585.680.000	-

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>30/06/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
I. Tạm ứng			
Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	-	258.000.000
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	3.182.988.371	2.228.442.916
Công ty cổ phần đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	325.970.000	325.970.000
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác, BLĐ là thành viên thân cận của CT HĐQT	76.707.968.136	83.341.541.000
III. Phải trả nhà cung cấp			
Công ty TNHH Ngọc Giang Việt Nam	Công ty của cổ đông lớn	3.719.690.534	-

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2021

IX. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)

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

Công ty có kế hoạch tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/06/2021. Theo đó, vốn điều lệ dự kiến tăng thêm tối đa 500.000.000.000 đồng.

Ngoài sự kiện nêu trên, 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.

3. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - chi nhánh Miền Bắc.

Số liệu so sánh trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh liên quan là số liệu cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2020 đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2021



LÊ THỊ PHƯƠNG
Người lập



PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

