

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
KOSY JOINT STOCK COMPANY

Số: *10*...../2025/CBTT-KOS

No.: *10*...../2025/CBTT-KOS

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Hanoi, March 31, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ

PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Kosy

Organization's name: Kosy Joint Stock Company

- Mã chứng khoán: KOS

Stock code: KOS

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

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

- Điện thoại/Tel: 024 37833660

Fax: 024 37833661

- Email: jnfor@kosv.vn

2. Nội dung của thông tin công bố

Contents of the information disclosed

Báo cáo tài chính riêng năm 2024.

Separate financial statements 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 31/03/2025

tại đường dẫn https://kosy.vn/shareholder_category/cong-ty-co-phan-kosy/

This information was published on the company's website on March 31, 2025 at the link

https://kosy.vn/shareholder_category/cong-ty-co-phan-kosy/



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

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

Tài liệu đính kèm:

Enclosures:

- Báo cáo tài chính riêng năm 2024.
- Separate financial statements 2024.

Đại diện tổ chức

On behalf of the organization

Người đại diện theo pháp luật

Legal representative



Nguyễn Việt Cường

Nguyen Viet Cuong



CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2024



Hà Nội, tháng 3 năm 2025

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 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 - 48

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kosy (sau đây được gọi là "Công ty") đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch
Ông Đỗ Quốc Việt	Thành viên
Ông Nguyễn Công Khánh	Thành viên độc lập
Ông Tạ Ngọc Sơn	Thành viên độc lập

Ban Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hà Sỹ Đình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc

Miễn nhiệm kể từ ngày 18/09/2024

Ban Kiểm soát

Ông Hà Việt Hùng	Trưởng ban
Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên
Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên

Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Quốc Hưng

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngoài sự kiện trình bày được trình bày ở Thuyết minh số 32 - Thuyết minh Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách 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 rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các 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 riêng. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Việt Cường
Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Số: 451 /2025/UHY-BCKT

uhy.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
Về Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Kosy
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Kosy (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 48 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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 riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.



Ngô Anh Dũng

Lê Quang Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán số 3660-2021-112-1
Thay mặt và đại diện cho

Ngô Anh Dũng
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán số 5215-2021-112-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31/12/2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.261.115.007.708	3.245.333.080.764
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	6.068.785.304	3.018.099.339
Tiền	111		6.068.785.304	1.773.249.755
Các khoản tương đương tiền	112		-	1.244.849.584
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	22.663.230.039	15.258.126.938
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		22.663.230.039	15.258.126.938
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		673.735.764.953	724.655.122.306
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	236.634.207.574	193.426.914.834
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	314.480.927.111	381.452.691.275
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	122.620.630.268	149.775.516.197
Hàng tồn kho	140	9	2.546.906.501.180	2.473.783.400.620
Hàng tồn kho	141		2.546.906.501.180	2.473.783.400.620
Tài sản ngắn hạn khác	150		11.740.726.232	28.618.331.561
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	2.724.556.078	10.526.286.802
Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.330.721.357	15.256.888.617
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	15	2.685.448.797	2.835.156.142
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		741.997.837.733	746.315.271.590
Các khoản phải thu dài hạn	210		40.000.000	40.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	8	40.000.000	40.000.000
Tài sản cố định	220		5.031.122.918	9.348.556.775
Tài sản cố định hữu hình	221	12	5.031.122.918	9.348.556.775
- Nguyên giá	222		37.834.880.073	37.834.880.073
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(32.803.757.155)	(28.486.323.298)
Tài sản dở dang dài hạn	240		1.102.314.815	1.102.314.815
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	10	1.102.314.815	1.102.314.815
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	735.824.400.000	735.824.400.000
Đầu tư vào công ty con	251		514.500.000.000	514.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		221.324.400.000	221.324.400.000
TỔNG TÀI SẢN	270		4.003.112.845.441	3.991.648.352.354

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.658.598.877.207	1.670.784.534.993
Nợ ngắn hạn	310		1.234.764.477.181	1.125.429.855.712
Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	131.237.021.862	91.285.438.403
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	18.579.917.670	17.817.800.410
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	139.217.430.021	207.184.030.446
Phải trả người lao động	314		2.231.245.253	3.949.035.030
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	93.881.761.886	75.195.641.149
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	33.658.889.201	35.280.452.701
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	815.958.211.288	694.717.457.573
Nợ dài hạn	330		423.834.400.026	545.354.679.281
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	423.834.400.026	545.354.679.281
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.344.513.968.234	2.320.863.817.361
Vốn chủ sở hữu	410	19	2.344.513.968.234	2.320.863.817.361
Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		179.700.618.234	156.050.467.361
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		156.050.467.361	124.025.875.903
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		23.650.150.873	32.024.591.458
TỔNG NGUỒN VỐN	440		4.003.112.845.441	3.991.648.352.354

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Lê Thị Thơ

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng



Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	1.290.610.148.203	1.206.565.195.005
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.290.610.148.203	1.206.565.195.005
Giá vốn hàng bán	11	21	1.190.215.719.621	1.107.052.109.779
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		100.394.428.582	99.513.085.226
Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	9.589.502.603	20.030.433.488
Chi phí tài chính	22	23	50.163.194.433	51.259.393.860
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		43.377.370.430	51.218.322.440
Chi phí bán hàng	25	24	8.800.666.740	5.851.665.848
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	16.375.060.341	18.428.299.463
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		34.645.009.671	44.004.159.543
Thu nhập khác	31		-	-
Chi phí khác	32	26	1.108.161.782	77.141.932
Lợi nhuận khác	40		(1.108.161.782)	(77.141.932)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		33.536.847.889	43.927.017.611
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	9.886.697.016	11.902.426.153
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		23.650.150.873	32.024.591.458

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Lê Thị Thơ

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng



Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		33.536.847.889	43.927.017.611
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.317.433.857	5.249.546.837
Lãi hoạt động đầu tư	05		(9.589.502.603)	(20.030.433.488)
Chi phí lãi vay	06		43.377.370.430	51.218.322.440
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		71.642.149.573	80.364.453.400
Tăng/Giảm các khoản phải thu	09		68.557.223.804	171.969.833.657
Tăng/Giảm hàng tồn kho	10		(73.123.100.560)	(185.727.883.305)
Tăng/Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		46.734.284	(52.326.881.554)
Tăng/Giảm chi phí trả trước	12		7.801.730.724	(17.442.092)
Tiền lãi vay đã trả	14		(58.216.933.976)	(49.561.313.796)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7.000.000.000)	(7.806.509.616)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh	20		9.707.803.849	(43.105.743.306)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(7.905.103.101)	(4.563.394.538)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		500.000.000	590.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.027.510.757	623.372.882
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(6.377.592.344)	(3.350.021.656)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33		1.147.189.791.817	1.044.267.822.030
Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.147.469.317.357)	(1.039.842.750.332)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(279.525.540)	4.425.071.698
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		3.050.685.965	(42.030.693.264)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	3.018.099.339	45.048.792.603
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	6.068.785.304	3.018.099.339

Người lập biểu

Lê Thị Thơ

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2025



Nguyễn Việt Cường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Kosy (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102681319, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về thông tin của Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội chuẩn y tại các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ đổi lần thứ 01 đến lần thứ 18 ngày 10/07/2024. 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 thứ 2 ngày 09/07/2010.

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

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đến ngày 31/12/2024 là 2.164.813.350.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn một trăm sáu mươi tư tỷ tám trăm mười ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) chia thành 216.481.335 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã cổ phiếu là: KOS.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 48 người (tại ngày 31/12/2023 là 56 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ sản giao dịch bất động sản;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, chi tiết: Lắp đặt sửa chữa công trình viễn thông;
- Hoạt động viễn thông khác, chi tiết: Cho thuê công trình viễn thông;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Thoát nước và xử lý nước thải, chi tiết: Xử lý nước thải;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản (Điều 3, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi;
- Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt, chi tiết: Khai thác khoáng sản kim loại đen, kim loại màu, quặng không chứa sắt, quặng kim loại không chứa sắt (trừ những khoáng sản cấm khai thác);
- Khai thác quặng kim loại quý hiếm; Khai thác quặng sắt;
- 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);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

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

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
- Đại lý du lịch, chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch, du lịch sinh thái (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế nội ngoại thất công trình; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế tổng thể mặt bằng công trình xây dựng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác, chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi); Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);
- Vận tải hành khách đường bộ khác, chi tiết: Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Xây dựng công trình công ích khác; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Sản xuất điện; Truyền tải và phân phối điện, chi tiết: Phân phối điện; Xây dựng công trình đường sắt;
- Bốc xếp hàng hóa, chi tiết: Bốc xếp hàng hóa đường bộ; Xây dựng công trình đường bộ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, chi tiết: Gửi hàng, Giao nhận hàng hóa; Cho thuê xe có động cơ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai khoáng khác; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại, chi tiết: Bán buôn quặng kim loại, bán buôn sắt thép, bán buôn kim loại khác;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Đào tạo cao đẳng; Đào tạo đại học; Đào tạo thạc sĩ;
- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt, chi tiết: Vệ sinh nhà cửa và các công trình, dịch vụ vệ sinh công nghiệp;
- Dịch vụ chăm sóc, duy trì cảnh quan, chi tiết: Trồng cây, chăm sóc và duy trì công viên, vườn hoa và các khu công cộng khác.

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty trong năm: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.

1.3 CHU KỶ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có 01 công ty con và 03 đơn vị phụ thuộc:

Tên công ty con trực tiếp	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện	Tổ 3, phường Quyết Tiến, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu	Thủy điện	98%	98%

Tại ngày 31/12/2024, Công ty có 01 chi nhánh trực thuộc và 02 văn phòng đại diện:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Quản lý Đô thị Kosy Sông Công	Số nhà 205, tổ 7, phường Thăng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.
Văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh	Số 130 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.
Văn phòng đại diện tại tỉnh Lai Châu	Số 44 Đại lộ Lê Lợi, tổ 18 phường Tân Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

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

Số liệu so sánh cho Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán. Các số liệu này hoàn toàn có thể so sánh được với Báo cáo tài chính năm nay.

1.6 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP TRONG NĂM TÀI CHÍNH ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Trong năm, thị trường Bất động sản vẫn gặp rất nhiều khó khăn, nhu cầu mua Bất động sản của nhà đầu tư giảm sút, cùng hàng loạt khó khăn và vướng mắc về chính sách cần được Chính phủ tháo gỡ, kết hợp nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng còn nhiều biến động. Trong bối cảnh đó, trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Công ty tập trung vào hoàn thiện các thủ tục pháp lý theo quy định Nhà nước để đủ điều kiện bán giao Bất động sản cho các Khách hàng, kết hợp hoạt động thương mại hàng hóa (chủ yếu là các vật liệu xây dựng phục vụ các nhà thầu thực hiện xây dựng) để tạo lợi nhuận đủ bù đắp chi phí vận hành Công ty.

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính riêng này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP)

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và 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 riêng.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này:

3.1 CƠ SỞ, MỤC ĐÍCH LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của Văn phòng Công ty và chi nhánh. Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 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.

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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 nắm 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm/kỳ và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Đầu tư vào Công ty con

Khoản đầu tư được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty Con khi Công ty nắm quyền kiểm soát đơn vị được đầu tư. Kiểm soát là quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của một doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp hoặc hoạt động kinh doanh đó.

Một khoản đầu tư được coi là nắm được quyền kiểm soát của đơn vị được đầu tư khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị đó trừ khi quyền sở hữu đó không gắn liền quyền kiểm soát. Nếu Công ty không nắm giữ trên 50% quyền sở hữu của đơn vị khác thì Công ty vẫn có thể có được quyền kiểm soát đơn vị nếu Công ty có:

- (i) Quyền lớn hơn 50% quyền biểu quyết của đơn vị nhờ có một thoả thuận với các nhà đầu tư khác;
- (ii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một qui chế hay một thoả thuận;
- (iii) Quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị theo một qui chế hay một thoả thuận;
- (iv) Quyền bổ nhiệm, bãi miễn đa số thành viên Hội đồng quản trị (hoặc một bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị; hoặc
- (v) Quyền bỏ phiếu quyết định trong các cuộc họp Hội đồng quản trị (hoặc bộ phận quản lý tương đương) của đơn vị.

Thời điểm ghi nhận ban đầu của khoản đầu tư vào Công ty con được mua trong kỳ là ngày mà Công ty đạt được quyền kiểm soát thực tế đối với đơn vị được đầu tư. Trên Báo cáo tài chính riêng riêng của Công ty, các khoản đầu tư vào Công ty con được trình bày theo giá gốc (giá mua và các chi phí mua trực tiếp liên quan) trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư. Việc lập dự phòng tổn thất đầu tư căn cứ vào giá trị khoản lỗ lũy kế trên Báo cáo tài chính riêng của công ty con và có thể được hoàn nhập khi có lãi. Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm.

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.6 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: Giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.6 HÀNG TỒN KHO (TIẾP)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền sau từng lần nhập. Giá xuất của hàng hóa được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm. Bao gồm: chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí thực hiện dự án, chi phí hạ tầng dự án... của các phần dự án chưa được ghi nhận doanh thu tại thời điểm cuối năm.

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng Cân đối kế toán riêng theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đối với các tài sản cố định đã đưa vào sử dụng nhưng chưa có quyết toán chính thức sẽ được tạm ghi tăng nguyên giá tài sản cố định và trích khấu hao, khi có quyết toán chính thức sẽ điều chỉnh lại nguyên giá và khấu hao tương ứng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản cố cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Máy móc, thiết bị	6
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 4
- Tài sản cố định hữu hình khác	3

3.8 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỠ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Chi phí thành lập;
- Chi phí trước hoạt động/chi phí chuẩn bị sản xuất (bao gồm các chi phí đào tạo);
- Chi phí chuyển địa điểm, chi phí tổ chức lại doanh nghiệp;
- Chi phí chạy thử có tải, sản xuất thử phát sinh lớn;
- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn; và
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Các chi phí sửa chữa lớn được phân bổ vào năm thứ 3 kể từ thời điểm phát sinh chi phí.

3.10 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.10 NỢ PHẢI TRẢ (TIẾP)

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

3.11 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

Việc ghi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình tuân thủ các nguyên tắc:

Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình/hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong kỳ. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình/hạng mục được xác định đã bán.

3.12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế trức và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

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

3.13 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.13 CHI PHÍ ĐI VAY (TIẾP)

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

3.14 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

3.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản, vật liệu xây dựng và doanh thu cho thuê tài sản.

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.16 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã xuất bán hoặc đã cung cấp trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.16 GIÁ VỐN HÀNG BÁN (TIẾP)

Giá vốn của bất động sản chuyển nhượng được xác định theo chi phí ước tính căn cứ trên Tổng mức đầu tư ban đầu và các lần điều chỉnh được phê duyệt của các dự án và chi phí thực tế phát sinh liên quan trực tiếp khác liên quan tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản.

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

3.17 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng là tổng chi phí tài chính phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay.

3.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của Luật thuế hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng cân đối kế toán riêng và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên Bảng cân đối kế toán riêng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận lãi, lỗ trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu. Trong trường hợp đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

Các loại thuế, phí khác, doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.19 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tập đoàn kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Tiền mặt	945.431.917	1.676.773.069
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.123.353.387	96.476.686
- Các khoản tương đương tiền (*)	-	1.244.849.584
Cộng	6.068.785.304	3.018.099.339

(*) Các khoản tương đương tiền là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng của Công ty, hưởng lãi suất 3,35%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng.)***5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****5.1 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn	22.663.230.039	22.663.230.039	15.258.126.938	15.258.126.938
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	17.395.858.669	17.395.858.669	14.608.126.938	14.608.126.938
- Chi nhánh Thăng Long (1)				
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt	5.237.371.370	5.237.371.370	150.000.000	150.000.000
- CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai (2)				
+ Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng- Hội Sở	30.000.000	30.000.000	500.000.000	500.000.000
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	22.663.230.039	22.663.230.039	15.258.126.938	15.258.126.938

(1) Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long với kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng, hưởng lãi suất 5,1 - 7,1%/năm.

(2) Khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai với kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 3,4%/năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng.)***5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)****5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con	514.500.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện (**)	514.500.000.000	-	(*) 514.500.000.000	(*)
Đầu tư vào đơn vị khác	221.324.400.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu (***)	221.324.400.000	-	(*) 221.324.400.000	(*)
Cộng	735.824.400.000	-	-	735.824.400.000

(*) Tại ngày 31/12/2024, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

(**) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 6200084255 ngày 21/08/2015. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện đến ngày 31/12/2024 là 350.000.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2024, tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy trong Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện là 98%.

(***) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu. Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1900664566 ngày 02/7/2020. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu đến ngày 31/12/2024 là 621.000.000.000 đồng. Tại ngày 31/12/2024, tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy trong Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu là 19,8%.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng.)***6. PHẢI THU NGÂN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

- Công ty Cổ phần Thép Sài Gòn
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Thăng Long
- Công ty TNHH MTV Thương mại Thép Việt
- Công ty Cổ phần Quốc tế Đồng Á
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đồng Á
- Các đối tượng khác

Cộng

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
	35.379.231.137	-	30.566.599.666	-
	29.231.849.147	-	10.343.782.823	-
	24.710.966.304	-	2.181.176.719	-
	21.631.298.148	-	13.591.214.602	-
	20.750.154.306	-	3.056.229.575	-
	104.930.708.532	-	133.687.911.449	-
	236.634.207.574	-	193.426.914.834	-

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN

- Công ty Cổ phần Xây dựng KSCONS
- Công ty Cổ phần KPT Việt Nam
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thái Đô
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình
- Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nam
- Các đối tượng khác

Cộng

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
	40.415.800.558	-	40.415.800.558	-
	44.869.448.321	-	44.869.448.321	-
	47.078.144.423	-	119.942.104.423	-
	75.000.000.000	-	75.000.000.000	-
	45.056.263.102	-	47.563.603.812	-
	62.061.270.707	-	53.661.734.161	-
	314.480.927.111	-	381.452.691.275	-

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng.)***8. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	122.620.630.268	-	149.775.516.197	-
- Ký cược, ký quỹ	182.957.100	-	182.957.100	-
- Tạm ứng	3.825.005.543	-	13.425.187.901	-
+ Bà Vũ Thị Thương (*)	1.475.262.419	-	13.053.262.418	-
+ Ông Nguyễn Văn Cường (**)	1.973.783.706	-	120.000.000	-
+ Các đối tượng khác	375.959.418	-	251.925.483	-
- Phải thu khác	118.164.910.859	-	135.962.371.196	-
+ Công ty TNHH Thông Ngân (**)	31.416.921.000	-	31.416.921.000	-
+ Công ty Cổ phần Dầu tư - Xây dựng Hà Nam	-	-	1.793.150.685	-
+ Ông Nguyễn Đức Trang (***)	84.382.651.273	-	84.382.651.273	-
+ Các đối tượng khác	2.365.338.586	-	18.369.648.238	-
- Thủ lao HĐQT, BKS ứng trước	447.756.766	-	205.000.000	-
b) Dài hạn	40.000.000	-	40.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	40.000.000	-	40.000.000	-
Cộng	122.660.630.268	-	149.815.516.197	-

(*) Khoản tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng của Dự án Gia Sảng 1 và Dự án tiểu khu 16 – Lào Cai.

(**) Khoản phải thu về Hợp đồng Hợp tác liên danh ngày 06/11/2020 về Dự án khu nhà ở thương mại Đá Lã, thị trấn Quán Hâu, tỉnh Quảng Bình.

(***) 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 tên cho Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***9. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.546.906.501.180	-	2.473.783.400.620	-
+ Dự án Kosy Hà Nam	809.032.505.080	-	761.478.811.703	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	282.231.490.098	-	377.945.139.102	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng 11	524.381.545.342	-	506.795.948.553	-
+ Dự án Kosy Sông Công	114.677.451.977	-	113.567.747.517	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	488.181.971.532	-	411.035.715.341	-
+ Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khác	328.401.537.151	-	302.960.038.404	-
Cộng	2.546.906.501.180	-	2.473.783.400.620	-

(*): Quyền sử dụng đất được cấp tại các dự án Kosy Lào Cai, Kosy Sông Công, Kosy Bắc Giang, Kosy Gia Sàng 11 được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Chi tiết tại thuyết minh số 16).

Chi phí lãi vay đã vốn hóa vào giá trị của các dự án dở dang trong năm 2024 là 51.747.416.772 đồng (năm 2023 là 72.549.505.596 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Dự án nhà máy điện mặt trời Sơn Mỹ	259.259.259	259.259.259
- Dự án thủy điện tích năng Kosy Di Linh	843.055.556	843.055.556
Cộng	1.102.314.815	1.102.314.815

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	2.724.556.078	10.526.286.802
- Dịch vụ tư vấn môi giới	225.045.886	8.559.428.224
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.320.267.039	78.614.540
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	95.037.708	78.237.943
- Kinh phí GPMB (di chuyển đường dây điện và đền bù)	38.558.755	1.772.205.445
- Chi phí trả trước khác	45.646.690	37.800.650
Cộng	2.724.556.078	10.526.286.802

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc thiết bị <u>VND</u>	Phương tiện vận tải, truyền dẫn <u>VND</u>	Thiết bị đựng cụ quản lý <u>VND</u>	Cộng <u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ				
01/01/2024	203.640.000	36.914.069.819	717.170.254	37.834.880.073
31/12/2024	203.640.000	36.914.069.819	717.170.254	37.834.880.073
HAO MÒN LŨY KẾ				
01/01/2024	(203.640.000)	(27.945.816.557)	(336.866.741)	(28.486.323.298)
- Khấu hao trong kỳ	-	(4.183.397.649)	(134.036.208)	(4.317.433.857)
31/12/2024	(203.640.000)	(32.129.214.206)	(470.902.949)	(32.803.757.155)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
01/01/2024	-	8.968.253.262	380.303.513	9.348.556.775
31/12/2024	-	4.784.855.613	246.267.305	5.031.122.918

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 15.143.064.545 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 8.513.295.454 đồng).

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2024 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 4.784.855.613 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 5.031.122.918 đồng).

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
- Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	31.112.358.609	31.112.358.609	1.050.000.000	1.050.000.000
- Công ty TNHH Thương Mại tư vấn C.H	30.967.232.360	30.967.232.360	-	-
- Công ty TNHH tư vấn và thương mại Nam Thăng Long	21.577.865.195	21.577.865.195	6.882.156.794	6.882.156.794
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn MBG	10.804.505.518	10.804.505.518	27.620.178.500	27.620.178.500
- Công ty Cổ phần Licogi 13- Cơ giới hạ tầng	4.141.055.926	4.141.055.926	17.105.855.926	17.105.855.926
- Các đối tượng khác	32.634.004.254	32.634.004.254	38.627.247.183	38.627.247.183
Cộng	131.237.021.862	131.237.021.862	91.285.438.403	91.285.438.403

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
- Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772
- Bà Trần Thị Bích Hạnh	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873
- Ông Nguyễn Văn Xuất	5.711.706.008	5.711.706.008	5.256.950.568	5.256.950.568
- Ông Ninh Mạnh Dũng	2.198.778.385	2.198.778.385	5.346.705.922	5.346.705.922
- Các đối tượng khác	4.583.546.676	4.583.546.676	1.128.257.319	1.128.257.319
Cộng	18.579.917.670	18.579.917.670	17.817.800.410	17.817.800.410

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng.)***15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	3.860.338.828	7.828.976.347	4.026.468.658	7.662.846.517
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	13.967.188.980	9.886.697.016	7.000.000.000	16.853.885.996
- Thuế thu nhập cá nhân	699.983.396	283.782.349	698.156.269	285.609.476
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	170.804.339.937	119.410.154.663	175.816.632.239	114.397.862.361
- Các loại thuế khác	21.667.305	363.070.354	367.511.988	17.225.671
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	17.830.512.000	-	17.830.512.000	-
	207.184.030.446	137.772.680.729	205.739.281.154	139.217.430.021

	01/01/2024	Số đã bù trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	-	53.920.170	53.920.170
- Thuế thu nhập doanh nghiệp BDS tạm nộp	2.834.156.142	202.627.515	-	2.631.528.627
- Các loại thuế khác	1.000.000	1.000.000	-	-
	2.835.156.142	203.627.515	53.920.170	2.685.448.797

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng.)***16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH****16.1 Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn**

Nội dung	31/12/2024		Trong năm		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	540.509.346.142	540.509.346.142	1.142.989.791.817	1.118.251.203.506	515.770.757.831	515.770.757.831
Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch (1)	114.322.000.000	114.322.000.000	198.036.387.651	198.555.590.264	114.841.202.613	114.841.202.613
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đồng Anh (2)	31.591.000.000	31.591.000.000	71.079.500.000	70.563.500.000	31.075.000.000	31.075.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh (3)	30.000.000.000	30.000.000.000	72.600.000.000	72.600.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (4)	92.166.662.000	92.166.662.000	171.750.000.000	159.541.671.000	79.958.333.000	79.958.333.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sứ (5)	95.450.000.000	95.450.000.000	211.800.000.000	196.412.500.003	80.062.500.003	80.062.500.003
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (6)	100.000.000.000	100.000.000.000	266.302.707.650	266.302.707.650	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai (7)	50.000.000.000	50.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (8)	-	-	-	2.800.000.000	2.800.000.000	2.800.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (9)	20.000.000.000	20.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Thẻ tín dụng (5)	997.220.220	997.220.220	11.421.196.516	11.400.234.589	976.258.293	976.258.293
Vay cá nhân (10)	5.982.463.922	5.982.463.922	-	75.000.000	6.057.463.922	6.057.463.922

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)****16.1 Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn (TIẾP)**

Nội dung	31/12/2024				01/01/2024							
	Giá trị		Số có khả năng trả nợ		Tăng		Giảm		Giá trị		Số có khả năng trả nợ	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	275.448.865.146	275.448.865.146	125.720.279.255	178.946.699.742	29.218.113.851	178.946.699.742	178.946.699.742	178.946.699.742	178.946.699.742	178.946.699.742	178.946.699.742	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	-	-	-	7.583.616.851	7.583.616.851	7.583.616.851	7.583.616.851	7.583.616.851	7.583.616.851	7.583.616.851	7.583.616.851	
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (8)	267.550.270.808	267.550.270.808	123.690.000.000	163.750.270.808	19.890.000.000	163.750.270.808	163.750.270.808	163.750.270.808	163.750.270.808	163.750.270.808		
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đồng Anh	-	-	459.500.000	660.000.000	1.119.500.000	660.000.000	660.000.000	660.000.000	660.000.000	660.000.000		
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long	-	-	-	624.997.000	624.997.000	624.997.000	624.997.000	624.997.000	624.997.000	624.997.000		
Vay cá nhân (10)	6.327.815.083	6.327.815.083	-	-	-	6.327.815.083	6.327.815.083	6.327.815.083	6.327.815.083	6.327.815.083		
Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam (10)	732.293.637	732.293.637	732.293.637	-	-	-	-	-	-	-		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát (10)	838.485.618	838.485.618	838.485.618	-	-	-	-	-	-	-		
Cộng	815.958.211.288	815.958.211.288	1.268.710.071.072	1.147.469.317.357	1.147.469.317.357	694.717.457.573	694.717.457.573	694.717.457.573	694.717.457.573	694.717.457.573		

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)****16.2 Vay và nợ thuế tài chính dài hạn**

Nội dung	31/12/2024		Trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn (thời hạn trên 1 năm)	423.834.400.026	423.834.400.026	4.200.000.000	125.720.279.255	545.354.679.281	545.354.679.281
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (8)	423.834.400.026	423.834.400.026	4.200.000.000	123.690.000.000	543.324.400.026	543.324.400.026
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đồng Anh	-	-	-	459.500.000	459.500.000	459.500.000
Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam (10)	-	-	-	732.293.637	732.293.637	732.293.637
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BDS Hải Phát (10)	-	-	-	838.485.618	838.485.618	838.485.618
Cộng	1.239.763.531.961	1.239.763.531.961	1.272.910.071.072	1.273.218.675.965	1.240.072.136.854	1.240.072.136.854

(1) Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch: Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024/115159/HBTD ngày 21/10/2024.

- Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này;

- Thời hạn cho vay: được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành;

- Hạn mức cho vay: 115.000.000.000 đồng;

- Mục đích khoản vay: được sử dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh;

- Lãi suất: cho vay và phươg thức trả lãi được ghi trên hợp đồng tín dụng cụ thể;

- Tài sản đảm bảo: được quy định trong hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/115159/HBĐĐ ngày 25/01/2022 gồm các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang và 1.000.000.000 cổ phiếu KOSY thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus.

(2) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Anh: Hợp đồng cho vay hạn mức số 23/2024-HDCVHM/NHCT144-KOSY ngày 30/09/2024.

- Thời hạn duy trì hạn mức đến hết ngày 08/09/2025 thời gian của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 5 tháng kể từ ngày giải ngân;

- Hạn mức cho vay 35.000.000.000 đồng;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- Mục đích khoản vay được sử dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng của công ty;
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên kế ước nhận nợ;
- Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản với đất đối với các thửa đất phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.
- (3) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Ngọc Khánh: Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2024/8084260/HHTD ngày 12/06/2024. Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hoặc đến hết ngày 12/06/2025 tùy thuộc thời điểm nào đến trước, thời gian của mỗi khoản vay trong hạn mức được nêu trong hợp đồng tín dụng cụ thể. Hạn mức tín dụng cho vay 30.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay được sử dụng bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các thửa đất số 302, 325, 379, 380 tờ bản đồ số 6 phường Thăng Lợi, TP. Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.
- (4) Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long: Hợp đồng hạn mức tín dụng số 588/2024/HDHMTD/PVB-TLG ngày 22/10/2024.
 - Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
 - Thời hạn cho vay: của mỗi Hợp đồng cho vay: 06 tháng kể từ ngày giải ngân;
 - Hạn mức cho vay: 120.000.000.000 đồng;
 - Mục đích khoản vay: được sử dụng cho việc bổ sung vốn lưu động, phát hành L/C nội địa và bảo lãnh thanh toán cho hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng;
 - Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên kế ước nhận nợ;
 - Tài sản đảm bảo gồm: thế chấp xe ô tô theo hợp đồng thế chấp; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản với đất đối với các thửa đất phường Pom Hán, TP. Lào Cai, Lào Cai; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản với đất đối với các thửa đất số 24 phường Bắc Cường, TP. Lào Cai, tỉnh Lào Cai; Thế chấp các khoản tiền gửi ngân hàng tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam theo các hợp đồng cầm cố; Cầm cố cổ phiếu mã cổ phiếu KOS của bà Nguyễn Thị Hằng và ông Nguyễn Việt Cường.
- (5) Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sơ: Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 141223-373085-01-SME ngày 15/12/2023.
 - Thời hạn cấp hạn mức 12 tháng bắt đầu từ ngày 15/12/2023;
 - Thời hạn của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay;
 - Hạn mức cho vay là: 100.000.000.000 đồng.
 - Mục đích khoản vay: được sử dụng bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, phát hành LC UPAS nội địa phục vụ hoạt động thương mại vật liệu xây dựng;
 - Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng kế ước nhận nợ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- Tài sản đảm bảo:
 - + 05 BDS tại dự án khu đô thị số Kosy Sông Công, Phường Thăng Lợi, TP Sông Công, tỉnh Thái Nguyên theo Hợp đồng thế chấp số 4232 ký ngày 29/09/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
 - + 08 BDS tại dự án khu đô thị số Kosy Sông Công, Phường Thăng Lợi, TP Sông Công, tỉnh Thái Nguyên theo Hợp đồng thế chấp số 3947 ký ngày 05/09/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
 - + 11 BDS tại dự án khu đô thị số Kosy Sông Công, Phường Thăng Lợi, TP Sông Công, tỉnh Thái Nguyên theo Hợp đồng thế chấp số 2640 ký ngày 19/05/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
 - + 13 BDS tại dự án Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Hợp đồng thế chấp số 1644 ký ngày 21/03/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
 - + 16 BDS tại dự án Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Hợp đồng thế chấp số 126 ký ngày 07/01/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
 - + 07 BDS tại dự án Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Hợp đồng thế chấp số 6584 ký ngày 22/12/2021 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
 - + Bảo lãnh của Ông Nguyễn Việt Cường theo Hợp đồng bảo lãnh số 01/HDBL ký ngày 09/01/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
 - + Bảo lãnh của Bà Nguyễn Thị Hằng theo Hợp đồng bảo lãnh số ELOS- 14058/23/SME/BLCN-01 ký ngày 4542.12 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có)

(6) Ngân hàng TMCP Bảo Việt: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0733-2024-HDTD1-BVB005 ngày 25/11/2024.

- Thời hạn duy trì hạn mức tối đa 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay.
- Hạn mức cho vay: là 100.000.000.000 đồng.
- Mục đích khoản vay: được sử dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh.
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi: được ghi trên từng kỳ ước nhận nợ.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- Tài sản đảm bảo: được quy định trong hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 009-2022-HDDCC1-BVB023 ngày 20/01/2022 Cổ phiếu KOS, cổ phiếu được niêm yết trên sàn HOSE từ ngày 08/07/2019 khối lượng 1.500.000 cổ phiếu thuộc sở hữu của ông Nguyễn Việt Cường (chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị); Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 073-2022-HDDTC1-BVB005 và HD số 074-2022-HDDTC1-BVB005 ngày 07/06/2022, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036-2022-HDDTC1-BVB023 và HD số 035-2022-HDTC1-BVB023 ngày 01/04/2022, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 012-2022-HDTC1-BVB023 ngày 21/01/2022, thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác tại KĐT Kosy phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

(7) Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai: Hợp đồng tín dụng hạn mức số HDTD1132024279 ngày 03/10/2024.

- Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng: đến hết ngày 02/10/2025 thời gian của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa 6 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay;

- Hạn mức cho vay: 95.000.000.000 đồng;

- Mục đích khoản vay: của từng lần giải ngân do Ngân hàng và bên vay thỏa thuận phù hợp với quy định Ngân hàng và quy định pháp luật;

- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng khế ước nhận nợ;

- Tài sản đảm bảo: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3907 quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HDGD ngày 18/09/2023 gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên; Hợp đồng cầm cố chứng khoán số: HDTC1132022064/02 ngày 12/05/2022 và HDTC1132022064/05 ngày 08/09/2023 thế chấp mã cổ phiếu KOS của ông Nguyễn Việt Cường; Hợp đồng cầm cố tiền gửi số HDCC1132022064/06 ngày 18/09/2023 và HDCC1132024019 ngày 04/04/2024 cầm cố các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam do Công ty Cổ phần Kosy đứng tên.

(8) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hoàng Mai:

* Hợp đồng tín dụng số 1240-LAV-202000838 ngày 24/12/2020 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 1240-LAV-202000838/PLHD-2409 ngày 24/09/2024

- Thời hạn vay được cơ cấu giảm nợ gốc đến ngày 24/12/2025 phải trả hết các khoản nợ gốc.

- Hạn mức cho vay 250.000.000.000 đồng.

- Mục đích khoản vay được sử dụng phục vụ dự án khu đô thị số 11 phường Gia Sàng.

- Lãi suất cho vay 10,5%/năm và có điều chỉnh.

- Tài sản đảm bảo gồm tài sản hình thành trong tương lai toàn bộ dự án khu đô thị số 11 phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, Thái Nguyên.

* Hợp đồng tín dụng số 1240-LAV-202200554 ngày 08/06/2022.

- Thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

16.

VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- Hạn mức cho vay 500.000.000.000 đồng.
- Lãi suất vay cho vay 9% năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay.

- Mục đích sử dụng vốn thực hiện đầu tư dự án khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên.
- Tài sản đảm bảo là Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam hình thành trong tương lai.

(9) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch: Hợp đồng cho vay theo hạn mức số KHI – 230191/HDCVTHM.CRC ngày 15/08/2023.

- Hạn mức cho vay: 20.000.000.000 đồng.

- Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 06 tháng.

- Mục đích vay: tài trợ các nhu cầu vay vốn ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Tài sản đảm bảo:

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KHI-230217/TSBĐ.CRC ngày 10/08/2023 ký giữa Ngân hàng và Khách hàng.

+ Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Phường Thảng Lợi, Thành phố Sông Công, Thái Nguyên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KHI 230216/TSBĐ.CRC ngày 09/08/2023 ký giữa Ngân hàng và Khách hàng.

+ Số dư tiền gửi có kỳ hạn trên tài khoản số 001039725961 theo Hợp đồng cầm cố số dư tiền gửi có kỳ hạn số 01.2023/TGCKH/VCB.KOSY ngày 14/08/2023 ký giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị Hằng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Trích trước chi phí xây dựng các dự án	92.556.758.408	56.898.078.928
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Cầu Gỗ	15.649.719.823	21.203.129.680
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Lào Cai	76.907.038.585	35.694.949.248
- Chi phí lãi vay	1.325.003.478	18.297.562.221
Cộng	93.881.761.886	75.195.641.149

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	180.817.210	180.817.210
- Bảo hiểm xã hội	1.312.608.546	817.658.578
- Bảo hiểm y tế	28.548.450	88.140.200
- Bảo hiểm thất nghiệp	12.688.200	38.967.200
- Nhận ký quỹ ký cược	13.182.205.483	16.049.205.483
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	18.942.021.312	18.105.664.030
+ Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh (*)	17.837.454.824	17.837.454.824
+ Các khoản phải trả khác	1.104.566.488	268.209.206
Cộng	33.658.889.201	35.280.452.701

(*) Là khoản phải trả Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh về hoạt động hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận 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 ký giữa Công ty Cổ phần Kosy và Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND
01/01/2023	2.164.813.350.000	124.025.875.903	2.288.839.225.903
- Lãi trong năm	-	32.024.591.458	32.024.591.458
31/12/2023	<u>2.164.813.350.000</u>	<u>156.050.467.361</u>	<u>2.320.863.817.361</u>
01/01/2024	2.164.813.350.000	156.050.467.361	2.320.863.817.361
- Lãi trong năm	-	23.650.150.873	23.650.150.873
31/12/2024	<u>2.164.813.350.000</u>	<u>179.700.618.234</u>	<u>2.344.513.968.234</u>

19.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2024	Tỷ lệ	01/01/2024	Tỷ lệ
	VND	(%)	VND	(%)
+ Ông Nguyễn Việt Cường	766.400.000.000	35,40%	766.400.000.000	35,40%
+ Bà Nguyễn Thị Hằng	138.980.540.000	6,42%	138.980.540.000	6,42%
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus	222.000.000.000	10,25%	252.000.000.000	11,64%
+ Các cổ đông khác	1.037.432.810.000	47,92%	1.007.432.810.000	46,54%
Cộng	<u>2.164.813.350.000</u>	<u>100%</u>	<u>2.164.813.350.000</u>	<u>100%</u>

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
+ Vốn góp đầu năm	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

19.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2024	01/01/2024
	CP	CP
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	216.481.335	216.481.335
+ Cổ phiếu phổ thông	216.481.335	216.481.335
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	216.481.335	216.481.335
+ Cổ phiếu phổ thông	216.481.335	216.481.335
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Doanh thu bán hàng	1.046.333.809.099	1.065.731.677.812
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	75.000.000
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	244.276.339.104	140.758.517.193
Cộng	1.290.610.148.203	1.206.565.195.005

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Giá vốn hàng hóa đã bán	1.006.336.094.459	1.011.617.643.729
- Giá vốn doanh thu cung cấp dịch vụ	-	66.845.470
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	183.879.625.162	95.367.620.580
Cộng	1.190.215.719.621	1.107.052.109.779

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.589.502.603	9.117.141.988
- Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	-	10.913.291.500
Cộng	9.589.502.603	20.030.433.488

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Chi phí lãi vay	43.377.370.430	51.218.322.440
- Chi phí tài chính khác	6.785.824.003	41.071.420
Cộng	50.163.194.433	51.259.393.860

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng	8.800.666.740	5.851.665.848
- Chi phí nhân viên	455.738.947	481.058.464
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.344.927.793	5.370.607.384
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	16.375.060.341	18.428.299.463
- Chi phí nhân viên quản lý	5.147.267.224	5.229.040.201
- Chi phí đồ dùng văn phòng	6.864.697	34.310.374
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.757.340.168	4.440.243.259
- Thuế, phí và lệ phí	6.082.500	8.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.006.131.116	8.708.356.461
- Chi phí bằng tiền khác	1.451.374.636	8.349.168
Cộng	25.175.727.081	24.279.965.311

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	6.864.697	-
- Chi phí nhân công	14.268.477.386	14.575.444.896
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.317.433.857	5.249.546.837
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	142.380.627.286	162.371.537.258
- Thuế phí	119.774.307.517	111.484.429.078
- Chi phí bằng tiền khác	1.451.742.060	57.871.087.212
	282.199.452.803	351.552.045.281

26. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Các khoản bị phạt	27.101.773	58.635.254
- Các khoản chi phí khác	1.081.060.009	18.506.678
	1.108.161.782	77.141.932

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	33.536.847.889	43.927.017.611
Các khoản chi phí không được khấu trừ	15.896.637.189	3.116.602.841
- Khấu hao TSCĐ bị loại	2.825.700.986	3.039.460.909
- Các khoản chi phí (phạt)	1.108.161.782	77.141.932
- Chi phí lãi vay không được trừ	11.962.774.421	-
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	49.433.485.078	47.043.620.452
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	9.886.697.016	9.408.724.090
Thuế TNDN truy thu (*)	-	2.493.702.063
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	9.886.697.016	11.902.426.153

(*) Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố khoản tiền truy thu thuế TNDN năm 2023 theo Quyết định số 11554/QĐ-CT-TTKT5-XPVPHC ngày 28/02/2025 của chi cục thuế thành phố Hà Nội về xử phạt vi phạm hành chính về thuế, hóa đơn.

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 "Lãi trên cổ phiếu", trường hợp doanh nghiệp phải lập cả Báo cáo tài chính riêng riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất thì chỉ phải trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Do đó, Công ty không trình bày thông tin về lãi trên cổ phiếu trong Báo cáo tài chính riêng này.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***29. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 2 lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản và dịch vụ thương mại. Công ty lập báo cáo theo 2 bộ phận kinh doanh này.

Chỉ tiêu	Kinh doanh Bất động sản		Dịch vụ thương mại		Tổng bộ phận đã báo cáo		Loại trừ		Tổng cộng toàn Công ty	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH										
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ										
- Doanh thu bán ra bên ngoài	244.276.339.104		1.046.333.809.099		1.290.610.148.203		-		1.290.610.148.203	
- Doanh thu nội bộ	-		-		-		-		-	
Tổng doanh thu thuần	244.276.339.104		1.046.333.809.099		1.290.610.148.203		-		1.290.610.148.203	
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	183.879.625.162		1.006.336.094.459		1.190.215.719.621		-		1.190.215.719.621	
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	60.396.713.942		39.997.714.640		100.394.428.582		-		100.394.428.582	



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

29. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Các chỉ tiêu không theo dõi riêng cho từng hoạt động được phân bố trong năm theo tỷ trọng doanh thu thuần.

Chỉ tiêu	Kinh doanh Bất động sản		Dịch vụ thương mại		Tổng bộ phận đã báo cáo		Loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty VND
	VND	VND	VND	VND	VND	VND		
TÀI SẢN								
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.148.651.015	4.920.134.289	-	-	6.068.785.304	-	-	6.068.785.304
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4.289.514.439	18.373.715.600	-	-	22.663.230.039	-	-	22.663.230.039
Các khoản phải thu ngắn hạn	127.519.302.723	546.216.462.230	-	-	673.735.764.953	-	-	673.735.764.953
Hàng tồn kho	2.546.906.501.180	-	-	-	2.546.906.501.180	-	-	2.546.906.501.180
Tài sản ngắn hạn khác	2.222.190.509	9.518.535.723	-	-	11.740.726.232	-	-	11.740.726.232
Các khoản phải thu dài hạn	7.570.879	32.429.121	-	-	40.000.000	-	-	40.000.000
Tài sản cố định	952.250.600	4.078.872.318	-	-	5.031.122.918	-	-	5.031.122.918
Tài sản dở dang dài hạn	208.637.308	893.677.507	-	-	1.102.314.815	-	-	1.102.314.815
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	139.270.941.659	596.553.458.341	-	-	735.824.400.000	-	-	735.824.400.000
Tài sản dài hạn khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng tài sản	2.822.525.560.314	1.180.587.285.127	4.003.112.845.441	-	4.003.112.845.441	-	-	4.003.112.845.441
NỢ PHẢI TRẢ								
Nợ ngắn hạn	233.706.318.334	1.001.058.158.847	-	-	1.234.764.477.181	-	-	1.234.764.477.181
Nợ dài hạn	80.219.976.396	343.614.423.630	-	-	423.834.400.026	-	-	423.834.400.026
Tổng nợ phải trả	313.926.294.730	1.344.672.582.477	1.658.598.877.207	-	1.658.598.877.207	-	-	1.658.598.877.207

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

30. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

30.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan cá nhân

Trong năm tài chính 2024, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng và các thành viên thân cận trong gia đình những người có chức trách chủ chốt được xác định là bên liên quan của Công ty.

Danh sách các bên liên quan tổ chức

<u>Tên tổ chức</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc	Công ty của thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	Công ty có Tổng giám đốc là Phó Chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Kosy
Công ty cổ phần Đầu tư Leo Regulus	Cùng lãnh đạo là Chủ tịch HĐQT

30.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

	<u>Năm 2024</u>	<u>Năm 2023</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Mua hàng hóa, dịch vụ của bên liên quan		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc	-	84.848.181
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	105.600.000	96.000.000
	<u>105.600.000</u>	<u>180.848.181</u>

Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2024</u>	<u>Năm 2023</u>
		<u>VND</u>	<u>VND</u>
Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	403.997.556	355.646.334
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch Hội đồng	160.413.581	234.826.458
Ông Đỗ Quốc Việt	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	518.124.141	451.416.213

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

30.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Họ và tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Ban kiểm soát			
Ông Hà Việt Hùng	Trưởng ban	18.000.000	24.000.000
Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên	18.000.000	12.000.000
Ban Tổng Giám đốc			
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	237.282.592	326.238.888
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	441.381.946	372.962.919
Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc	373.364.762	366.063.872
Ông Nguyễn Tiến Nam	Phó Tổng Giám đốc Miễn nhiệm từ ngày 06/03/2023	-	79.263.637
Ông Nguyễn Quốc Hưng	Kế toán trưởng	493.110.000	423.930.000
Tổng cộng Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng		2.675.674.578	2.658.348.321

30.3 SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc	-	336.326.362
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	209.280.000	103.680.000
Trả trước cho người bán		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc	249.100.001	-
	458.380.001	440.006.362

31. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Công ty nhận được Quyết định số 11554/QĐ-CT-TTKT5-XPVPHC ngày 28/02/2025 của Chi cục thuế Thành phố Hà Nội về xử phạt vi phạm hành chính về thuế, hóa đơn. Theo Quyết định trên, tổng số tiền bị truy thu, tiền phạt và tiền chậm nộp là: 6.849.918.665 đồng.

Ngoài sự kiện nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

33. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán.

Tuy nhiên, Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố khoản tiền truy thu thuế TNDN các năm từ năm 2019 đến năm 2023 theo Quyết định số 11554/QĐ-CT-TTKT5-XPVPHC ngày 28/02/2025 của chi cục thuế thành phố Hà Nội về xử phạt vi phạm hành chính về thuế, hóa đơn. Các chỉ tiêu bị ảnh hưởng trên báo cáo tài chính riêng năm 2023 trình bày lại cụ thể như sau:

a. Bảng cân đối kế toán:

Chỉ tiêu	Mã số	Tại ngày 01/01/2024		
		Trước điều chỉnh	Số điều chỉnh	Sau điều chỉnh
		VND	Tăng(+)/ Giảm(-) VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300	1.666.226.070.103	4.558.464.890	1.670.784.534.993
Nợ ngắn hạn	310	1.120.871.390.822	4.558.464.890	1.125.429.855.712
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	202.625.565.556	4.558.464.890	207.184.030.446
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	2.325.422.282.251	(4.558.464.890)	2.320.863.817.361
Vốn chủ sở hữu	410	2.325.422.282.251	(4.558.464.890)	2.320.863.817.361
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	160.608.932.251	(4.558.464.890)	156.050.467.361
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	126.090.638.730	(2.064.762.827)	124.025.875.903
- LNST chưa phân phối năm nay	421b	34.518.293.521	(2.493.702.063)	32.024.591.458
TỔNG NGUỒN VỐN	440	3.991.648.352.354	-	3.991.648.352.354

b. Báo cáo kết quả kinh doanh

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2023		
		Trước điều chỉnh	Số điều chỉnh	Sau điều chỉnh
		VND	Tăng(+)/ Giảm(-) VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	9.408.724.090	2.493.702.063	11.902.426.153
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	34.518.293.521	(2.493.702.063)	32.024.591.458

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Lê Thị Thơ

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Việt Cường