

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

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

Tài liệu đính kèm:

Enclosures:

- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm 2024.
- Consolidated Financial Statements for the Fourth Quarter of 2024.

Đại diện tổ chức

On behalf of the organization

Người đại diện theo pháp luật

Legal representative



Nguyễn Việt Cường

Nguyen Viet Cuong



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Công ty cổ phần Kosy

B6-BT5 KDTM Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	01 - 02
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	03
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	04
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	05 - 24

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSYB6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận
Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

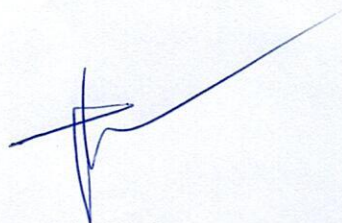
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		3.312.056.643.907	3.285.339.437.874
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	41.759.427.700	3.595.662.841
111	1. Tiền		41.759.427.700	2.350.813.257
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	1.244.849.584
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	22.663.230.039	15.258.126.938
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		22.663.230.039	15.258.126.938
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		702.407.396.694	764.083.915.914
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	248.878.673.061	204.622.400.102
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	324.282.813.348	390.351.761.945
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	5	3.849.000.000	15.549.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8.1	125.396.910.285	153.560.753.867
140	IV. Hàng tồn kho		2.537.952.262.364	2.473.783.400.620
141	1. Hàng tồn kho	9	2.537.952.262.364	2.473.783.400.620
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		7.274.327.110	28.618.331.561
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		(1.742.843.044)	10.526.286.802
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		6.330.721.357	15.256.888.617
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.686.448.797	2.835.156.142
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.530.309.118.620	1.467.645.284.371
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		40.000.000	40.000.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8.2	40.000.000	40.000.000
220	II. Tài sản cố định	10	1.062.655.318.827	1.094.938.050.299
221	1. Tài sản cố định hữu hình		1.062.655.318.827	1.094.938.050.299
222	- Nguyên giá		1.242.792.126.384	1.219.154.659.153
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(180.136.807.557)	(124.216.608.854)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.102.314.815	1.102.314.815
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.102.314.815	1.102.314.815
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	340.274.644.799	229.274.644.799
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		340.049.400.000	229.049.400.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(74.755.201)	(74.755.201)
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		300.000.000	300.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		126.236.840.179	142.290.274.458
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		7.684.728.463	6.598.098.398
269	2. Lợi thế thương mại	11	118.552.111.716	135.692.176.060
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		4.842.365.762.527	4.752.984.722.245

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁNTại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
		VND	VND
300 C. NỢ PHẢI TRẢ		2.511.070.389.498	2.446.619.778.038
310 I. Nợ ngắn hạn		1.411.767.289.065	1.259.402.942.453
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	144.582.804.161	136.092.996.018
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	18.579.917.670	17.817.800.410
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	131.874.364.321	207.447.378.627
314 4. Phải trả người lao động		3.083.822.380	5.550.654.844
315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	94.246.203.036	91.889.287.235
319 6. Phải trả ngắn hạn khác	17	36.800.816.744	38.503.367.746
320 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	12	982.599.360.753	762.101.457.573
330 II. Nợ dài hạn		1.099.303.100.433	1.187.216.835.585
336 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		18.165.021.304	18.889.256.456
338 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	12	1.081.138.079.129	1.168.327.579.129
400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.331.295.373.029	2.306.364.944.207
410 I. Vốn chủ sở hữu	18	2.331.295.373.029	2.306.364.944.207
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
421 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		158.954.737.936	134.356.584.489
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		134.356.584.489	113.293.928.749
421b - LNST chưa phân phối kỳ này		24.598.153.447	21.062.655.740
429 3. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		7.527.285.093	7.195.009.718
440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		4.842.365.762.527	4.752.984.722.245

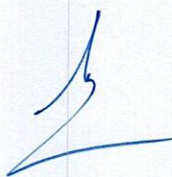
Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Người lập biểu



Lê Thị Thơ

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hưng

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	2024	2023
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		51.304.441.815	31.526.439.562
2. Điều chỉnh cho các khoản				
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		55.920.198.703	71.508.673.306
04	- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(444.322)	(1.034.529)
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(9.731.441.927)	(50.360.902.534)
06	- Chi phí lãi vay		100.940.081.733	122.845.127.013
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		198.432.836.002	175.518.302.818
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		41.658.664.492	242.251.730.709
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		(66.227.255.948)	(185.727.883.305)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(69.190.768.737)	(62.859.601.754)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		11.182.499.781	(5.640.432.205)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(99.734.908.834)	(121.458.576.300)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(7.892.493.915)	(7.806.509.616)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(658.032.348)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		7.570.540.493	34.277.030.347
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(23.637.467.231)	(11.643.703.704)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7.911.993.350)	(36.283.394.538)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		13.451.739.833	20.590.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(111.000.000.000)	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		26.382.097.612	636.346.160
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(102.715.623.136)	(26.700.752.082)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu đi vay		1.325.790.565.301	1.108.012.592.030
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(1.192.482.162.121)	(1.157.746.750.332)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		133.308.403.180	(49.734.158.302)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		38.163.320.537	(42.157.880.037)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		3.595.662.841	45.752.508.349
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		444.322	1.034.529
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		<u>41.759.427.700</u>	<u>3.595.662.841</u>

Người lập biểu


Lê Thị Thơ

Kế toán trưởng


Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2024

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

Trụ sở chính của Công ty tại b6-BT5 KDTM Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 84 người

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là...:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản (Điều 3, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014)
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng;
- Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác, chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi); Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình công ích khác;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thiết kế nội ngoại thất công trình; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp, Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình;
- Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng
- Sản xuất điện;
- Truyền tải và phân phối điện, chi tiết: Phân phối điện;

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc tập đoàn

Công ty có công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2024 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư Xây dựng thủy điện	Tổ 3, P.Quyết Tiến, TP. Lai Châu, tỉnh Lai Châu	98%	Sản xuất điện

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Tập đoàn kiểm soát (các công ty con) được lập đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

Lãi, lỗ khi có sự thay đổi tỷ lệ sở hữu tại công ty con:

Trường hợp công ty mẹ thoái một phần vốn và vẫn nắm giữ quyền kiểm soát đối với công ty con: Khoản lãi, lỗ ghi nhận vào khoản mục Lợi nhuận chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cho cổ đông không kiểm soát cộng với số lợi thể thương mại được ghi giảm;

Trường hợp công ty mẹ sau khi thoái một phần vốn và mất quyền kiểm soát đối với công ty con, công ty con trở thành công ty liên kết: Khoản lãi, lỗ ghi nhận trên Báo cáo tài chính hợp nhất được xác định là chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn và giá trị tài sản thuần chuyển nhượng cộng với số lợi thể thương mại được ghi giảm là toàn bộ số lợi thể thương mại còn chưa phân bổ;

Trường hợp công ty con huy động thêm vốn góp từ các chủ sở hữu: Khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con tại thời điểm trước và sau khi huy động thêm vốn;

Trường hợp hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung: khi chuyển công ty con sở hữu gián tiếp thành công ty con sở hữu trực tiếp hoặc ngược lại, công ty mẹ xác định và điều chỉnh lại sự biến động giữa phần sở hữu của mình và cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con do thay đổi cơ cấu sở hữu trong công ty con.

2.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

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

2.5 . Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ được bên mua xác định ngày mua, giá trị khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các kỳ trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết phát sinh trong kỳ, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết kỳ báo cáo. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.6 . Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.7 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

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

2.8 . Tài sản cố định, Tài sản cố định thuê tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

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

2.9 . Chi phí xây dựng cơ bản

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

2.10 . Chi phí trả trước

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

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

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

- Chi phí đất trả trước bao gồm tiền thuê đất trả trước, kể cả các khoản liên quan đến đất thuê mà Công ty đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đủ điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các chi phí phát sinh khác liên quan đến việc đảm bảo cho việc sử dụng đất thuê. Các chi phí này được ghi nhận vào Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ ... đến ... năm [bổ sung theo thực tế của đơn vị].
- Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 3 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý

2.11 . Các khoản nợ phải trả

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

2.12 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

2.13 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

2.14 . Chi phí phải trả

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

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

2.15 . Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng/giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

2.16 . Doanh thu

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.17 . Giá vốn hàng bán

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

2.18 . Chi phí tài chính

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

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

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

2.19 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Chính sách ưu đãi thuế

Công ty đang được hưởng chính sách ưu đãi thuế như sau:

Văn bản	Tóm tắt các ưu đãi thuế
Nghị định 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013	Thuế suất thuế TNDN 10% trong vòng 15 năm; được miễn 4 năm, giảm 50% số thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo.

d) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.20 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	1.267.005.986	2.013.126.303
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	40.492.421.714	337.686.954
Các khoản tương đương tiền	-	1.244.849.584
	41.759.427.700	3.595.662.841

(*). 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 36 tháng, hưởng lãi suất 5,1 - 7,7%/năm. Khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Việt nam Thịnh Vượng kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9,8%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	22.663.230.039	-	15.258.126.938	-
	22.663.230.039		15.258.126.938	
Dài hạn				
Các khoản đầu tư khác	300.000.000	-	300.000.000	-
	300.000.000		300.000.000	
	22.963.230.039	-	15.558.126.938	-

(*) 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 36 tháng, hưởng lãi suất 5,1 - 7,7%/năm. Khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Việt nam Thịnh Vượng kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9,8%/năm.

(**) Số lượng 300 trái phiếu với giá mua 1.000.000 VND/ trái phiếu và kỳ hạn trái phiếu 7 năm (từ 24/12/2020 đến 24/12/2027), lãi suất trái phiếu là lãi suất thả nổi.

b) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty cổ phần điện gió Kosy Bạc Liêu	340.049.400.000	339.974.644.799	229.049.400.000	228.974.644.799
	221.324.400.000	221.324.400.000	221.324.400.000	221.324.400.000
Công ty CP QL và VH lưới điện 110KV Lai Châu	118.725.000.000	118.650.244.799	7.725.000.000	7.650.244.799
	340.049.400.000	339.974.644.799	229.049.400.000	228.974.644.799
				(74.755.201)
				(74.755.201)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSYB6-BT5 Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Phường Mỹ Đình 2, Quận
Nam Từ Liêm, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam.**Báo cáo tài chính hợp nhất**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

5 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2024	01/01/2024
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Bên liên quan		
- Công ty TNHH Xây dựng công trình Thủy Điện Thái An	2.495.000.000	2.495.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Thiên Châu	500.000.000	500.000.000
- Ông Nguyễn Huy Tường	-	11.700.000.000
- Các đối tượng khác	854.000.000	854.000.000
	3.849.000.000	15.549.000.000

6 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	31/12/2024	01/01/2024
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
a) Bên liên quan	-	-
b) Phải thu khách hàng ngắn hạn	248.878.673.061	204.622.400.102
- Công ty TNHH xây dựng và đầu tư bất động sản Thăng Long	29.231.849.147	10.343.782.823
- Công Ty Cổ Phần Thép Sài Gòn	35.379.231.137	30.566.599.666
- Công ty TNHH MTV Thương mại Thép Việt	24.710.966.304	2.181.176.719
- Tổng Công ty Điện Lực Miền Bắc	12.086.065.487	11.037.085.268
- Các khách hàng khác	147.470.560.986	150.493.755.626
	248.878.673.061	204.622.400.102

7 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**7.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2024	01/01/2024
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
a) Bên liên quan		
- Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	249.100.001	-
b) Bên khác		
- Công ty cổ phần xây dựng Kscons	40.415.800.558	40.415.800.558
- Công Ty Cổ Phần KPT Việt Nam	44.869.448.321	44.869.448.321
- Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Hạ Tầng Thủ Đô	47.078.144.423	119.942.104.423
- Công ty cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình	75.000.000.000	75.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Hà Nam	45.056.263.102	47.563.603.812
- Các đối tượng khác	71.614.056.943	62.560.804.831
	324.282.813.348	390.351.761.945

Công ty cổ phần Kosy

B6-BT5 KDTM Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

8 . PHẢI THU KHÁC

8.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Ký cược, ký quỹ	182.957.100	-	182.957.100	-
- Tạm ứng	5.190.073.432	-	13.630.722.803	-
+ Bà Vũ Thị Thương	1.475.262.419		13.053.262.418	
+ Các đối tượng khác	3.714.811.013		577.460.385	
- Phải thu khác	119.772.379.753	-	139.542.073.964	-
+ Công ty TNHH Thông Ngân (*)	31.416.921.000		31.416.921.000	
+ Công ty CP xây dựng và hạ tầng Ninh Bình			16.341.780.822	
+ Ông Nguyễn Đức Trang (**)	84.382.651.273		84.382.651.273	
+ Các đối tượng khác	3.972.807.480		7.400.720.869	
- Thù lao HĐQT, BKS	251.500.000	-	205.000.000	-
	125.396.910.285		153.560.753.867	

8.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ký cược, ký quỹ	40.000.000	-	40.000.000	-
	40.000.000		40.000.000	

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

(**) Khoản chi phí GPMB đã chi trả cho các hộ dân đang trong quá trình hoàn tất thủ tục chuyển đổi quyền sở hữu sang công ty

Công ty cổ phần Kosy

B6-BT5 KDTM Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.537.952.262.364	-	2.473.783.400.620	-
+ Dự án Kosy Sóng Công	114.677.451.977	-	113.567.747.517	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	484.157.675.477	-	411.035.715.341	-
+ Dự án Kosy Cầu Gò	13.317.453.841	-	18.870.863.698	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng	72.453.512.142	-	69.109.913.156	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	278.124.506.075	-	377.945.139.102	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng 11	524.381.545.342	-	506.795.948.553	-
+ Dự án Kosy Ninh Bình	75.660.868.934	-	74.892.391.529	-
+ Dự án Kosy Hà Nam	809.032.505.080	-	761.478.811.703	-
+ Dự án Lào Cai - Tiều khu 16	119.411.213.525	-	94.698.880.870	-
+ Các dự án khác	46.735.529.971	-	45.387.989.151	-
	2.537.952.262.364	-	2.473.783.400.620	-

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	861.178.055.817	320.310.363.263	36.949.069.819	717.170.254	1.219.154.659.153
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	24.370.905.527	(733.438.296)	-	-	23.637.467.231
Số dư cuối kỳ	885.548.961.344	319.576.924.967	36.949.069.819	717.170.254	1.242.792.126.384
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	56.891.406.862	39.007.518.694	27.980.816.557	336.866.741	124.216.608.854
- Khấu hao trong kỳ	31.827.326.130	19.775.438.716	4.183.397.649	134.036.208	55.920.198.703
Số dư cuối kỳ	88.718.732.992	58.782.957.410	32.164.214.206	470.902.949	180.136.807.557
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	804.286.648.955	281.302.844.569	8.968.253.262	380.303.513	1.094.938.050.299
Tại ngày cuối kỳ	796.830.228.352	260.793.967.557	4.784.855.613	246.267.305	1.062.655.318.827

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.062.409.051.522 VND

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

11 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Công ty CP tư vấn đầu tư xây dựng Thủy điện

	2024	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	171.400.643.443	171.400.643.443
Số dư cuối kỳ	171.400.643.443	171.400.643.443
Số phân bổ lũy kế		
Số dư đầu kỳ	35.708.467.383	35.708.467.383
- Số phân bổ, tồn thất trong kỳ	17.140.064.344	17.140.064.344
Số dư cuối kỳ	52.848.531.727	52.848.531.727
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	135.692.176.060	135.692.176.060
Tại ngày cuối kỳ	118.552.111.716	118.552.111.716

12 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	520.583.569.914	520.583.569.914	1.131.590.565.301	1.105.365.045.270	546.809.089.945	546.809.089.945
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở Giao dịch	114.841.202.613	114.841.202.613	198.036.387.651	198.555.590.264	114.322.000.000	114.322.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh	31.735.000.000	31.735.000.000	71.079.500.000	71.286.500.000	31.528.000.000	31.528.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh	30.000.000.000	30.000.000.000	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	80.583.330.000	80.583.330.000	171.750.000.000	160.166.668.000	92.166.662.000	92.166.662.000
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở (*)	80.062.500.003	80.062.500.003	211.800.000.000	196.412.500.003	95.450.000.000	95.450.000.000
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở giao dịch	100.000.000.000	100.000.000.000	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	50.000.000.000	50.000.000.000	100.000.000.000	99.966.079.353	50.033.920.647	50.033.920.647
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sở Giao dịch	20.000.000.000	20.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
+ Các cá nhân khác	13.361.537.298	13.361.537.298	21.970.000	75.000.000	13.308.507.298	13.308.507.298
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	241.517.887.659	241.517.887.659	280.930.000.000	86.657.616.851	435.790.270.808	435.790.270.808
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai	166.550.270.808	166.550.270.808	206.130.000.000	22.690.000.000	349.990.270.808	349.990.270.808
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	7.583.616.851	7.583.616.851		7.583.616.851	-	-
+ Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Lai Châu (*)	67.384.000.000	67.384.000.000	74.800.000.000	56.384.000.000	85.800.000.000	85.800.000.000
b) Vay dài hạn	762.101.457.573	762.101.457.573	1.412.520.565.301	1.192.022.662.121	982.599.360.753	982.599.360.753
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai	543.324.400.026	543.324.400.026	4.200.000.000	206.130.000.000	341.394.400.026	341.394.400.026
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Anh	459.500.000	459.500.000	-	459.500.000	-	-
+ Công ty cổ phần Bionature Việt Nam	732.293.637	732.293.637	-	-	732.293.637	732.293.637
+ Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BDS Hải Phát	838.485.618	838.485.618	-	-	838.485.618	838.485.618
+ Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Lai Châu (*)	622.972.899.848	622.972.899.848	190.000.000.000	74.800.000.000	738.172.899.848	738.172.899.848
	1.168.327.579.129	1.168.327.579.129	194.200.000.000	281.389.500.000	1.081.138.079.129	1.081.138.079.129

Công ty cổ phần Kosy

B6-BT5 KDTM Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**13.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Bên liên quan	209.280.000	209.280.000	440.006.362	440.006.362
- Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	-	-	336.326.362	336.326.362
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	209.280.000	209.280.000	103.680.000	103.680.000
b) Bên khác	144.373.524.161	144.373.524.161	135.652.989.656	135.652.989.656
- Công ty Cổ phần Licogi 13- Cơ giới hạ tầng	4.141.055.926	4.141.055.926	17.105.855.926	17.105.855.926
- Công ty cổ phần Tập đoàn MBG	10.804.505.518	10.804.505.518	27.620.178.500	27.620.178.500
- Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	31.112.358.609	31.112.358.609	1.050.000.000	1.050.000.000
- Công ty Cổ phần Cơ khí Xây lắp Thương mại Minh Cường	3.909.652.000	3.909.652.000	5.909.652.000	5.909.652.000
- Các đối tượng khác	94.405.952.108	94.405.952.108	83.967.303.230	83.967.303.230
	144.582.804.161	144.582.804.161	136.092.996.018	136.092.996.018

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**14.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Bên liên quan	-	-	-	-
b) Bên khác	18.579.917.769	18.579.917.769	17.817.800.410	17.817.800.410
- 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 CP đầu tư và kinh doanh BĐS Hải Phát	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772
- Nguyễn Văn Xuất	5.256.950.568	5.256.950.568	5.256.950.568	5.256.950.568
- Các đối tượng khác	9.640.466.473	9.640.466.473	8.878.349.114	8.878.349.114
	18.579.917.670	18.579.917.670	17.817.800.410	17.817.800.410

Công ty cổ phần Kosy

B6-BT5 KDTM Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	6.113.337.881	16.647.010.263	9.616.550.172	53.920.170	13.197.718.142
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.834.156.142	10.388.591.443	7.559.218.837	7.892.493.915	2.631.528.627	10.055.316.365
Thuế thu nhập cá nhân	-	765.129.799	385.955.749	793.488.210	-	357.597.338
Thuế tài nguyên	-	914.234.870	11.858.028.117	11.799.520.568	-	972.742.419
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	170.804.339.937	111.563.452.480	175.809.855.207	-	106.557.937.210
Thuế khác	1.000.000	21.667.305	367.070.354	370.511.988	1.000.000	16.225.671
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	18.440.077.392	4.033.681.308	21.756.931.524	-	716.827.176
	2.835.156.142	207.447.378.627	152.414.417.108	228.039.351.584	2.686.448.797	131.874.364.321

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	1.325.003.478	18.297.562.221
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	90.618.744.634	56.898.078.928
Trích trước giá trị thi công hoàn thành nhà máy thủy điện Nậm Pạc 2	2.302.454.924	16.693.646.086
	<u>94.246.203.036</u>	<u>91.889.287.235</u>

17 . PHẢI TRẢ KHÁC**17.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung		
Tài sản thừa chờ giải quyết		-
Kinh phí công đoàn	180.817.210	180.817.210
Bảo hiểm xã hội	1.312.608.546	817.658.578
Bảo hiểm y tế	28.548.450	88.140.200
Bảo hiểm thất nghiệp	12.688.200	38.967.200
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.182.205.483	16.049.205.483
Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.083.948.855	21.328.579.075
- Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh	17.837.454.824	17.837.454.824
- Công ty CP phát triển thủy điện 86	2.000.000.000	2.000.000.000
- Phải trả khác	2.246.494.031	1.491.124.251
	<u>36.800.816.744</u>	<u>38.503.367.746</u>

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ trước	2.164.813.350.000	113.293.928.749	7.119.817.339	2.285.227.096.088
Lãi/(lỗ) trong kỳ trước	-	21.062.655.740	75.192.379	21.137.848.119
Tăng khác	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ trước	2.164.813.350.000	134.356.584.489	7.195.009.718	2.306.364.944.207
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-
Lãi/(lỗ) trong kỳ này	-	24.598.153.447	332.275.375	24.930.428.822
Số dư cuối kỳ này	2.164.813.350.000	158.954.737.936	7.527.285.093	2.331.295.373.029

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

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

c) Cổ phiếu

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

	Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	328,825,123,463	220,594,051,286
Doanh thu kinh doanh bất động sản	61,579,979,317	118,963,706,338
Doanh thu dịch vụ	45,148,448,642	26,825,905,098
	435,553,551,422	366,383,662,722

20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	318,252,544,832	210,563,183,566
Giá vốn kinh doanh BĐS	49,878,100,851	77,283,446,995
Giá vốn cung cấp dịch vụ	30,735,763,590	23,747,641,992
	398,866,409,273	311,594,272,553

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,411,318,081	2,549,581,086
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
	2,411,318,081	2,549,581,086

22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	24,200,712,751	32,150,418,147
Chi phí tài chính khác	574,001,111	-
	24,774,713,862	32,150,418,147

23 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	129,010,501	98,744,190
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,292,670,117	5,370,607,384
	2,421,680,618	5,469,351,574

24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6,864,697	5,189,161
Chi phí nhân công	1,544,847,219	1,244,952,541
Chi phí khấu hao tài sản cố định	779,707,731	1,083,290,752
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,501,591,078	3,435,414,283
Chi phí khác	451,457,136	-
Phân bổ lợi thế thương mại	4,285,016,086	4,285,016,086
	8,569,483,947	10,053,862,823

25 . THU NHẬP KHÁC

Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
VND	VND
20.500	-

26 . CHI PHÍ KHÁC

Các khoản bị phạt
Các khoản khác

Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
VND	VND
85.000.000	286.872.339
374.514.434	
459.514.434	286.872.339

27 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Chi phí thuế TNDN hiện hành

Quý IV Năm 2024	Quý IV Năm 2023
VND	VND
1.139.262.096	4.977.925.755
1.139.262.096	4.977.925.755

28 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	Công ty của thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	Công ty có Tổng Giám đốc là Phó chủ tịch HĐQT của Công ty CP Kosy

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

Số dư cuối kỳ

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

Thù lao thành viên Hội đồng quản trị

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

Thù lao thành viên Ban Kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức danh	Quý IV Năm 2024 VND	Quý IV Năm 2023 VND
1	Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên	3,000,000	3,000,000
2	Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên	3,000,000	3,000,000
3	Ông Hà Việt Hùng	Trưởng BKS	6,000,000	6,000,000
			12,000,000	12,000,000

Tiền lương của Tổng Giám đốc và người quản lý khác


STT	Họ và tên	Chức danh	Quý IV Năm 2024 VND	Quý IV Năm 2023 VND
1	Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	-	74,825,000
2	Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	130,950,000	93,266,190
3	Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc	93,011,408	85,647,143
4	Ông Nguyễn Quốc Hưng	Kế toán trưởng	123,270,000	105,090,000
			347,231,408	358,828,333

Số liệu so sánh:

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

Người lập biểu


Lê Thị Thơ

Kế toán trưởng


Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Việt Cường

