

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

1. Công ty: **Công ty Cổ phần Kosy**
2. Địa chỉ trụ sở chính: B6-BT5, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
3. Điện thoại: 024 37833660 Fax: 024 37833661
4. Mã CK: KOS
5. Người thực hiện công bố thông tin: Bà Phạm Thị Thắng
Chức vụ: Kế toán trưởng kiêm Người được ủy quyền công bố thông tin
6. Loại công bố:
Định kỳ Bất thường 24h Theo yêu cầu
7. **Nội dung của thông tin công bố:**
Báo cáo tài chính riêng năm 2021 đã được kiểm toán.
8. **Tài liệu đính kèm:**
Báo cáo tài chính riêng năm 2021 (Bản Scan)
Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 31/03/2022 tại website: <http://kosy.vn>.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu VT.

Người được ủy quyền công bố thông tin



Phạm Thị Thắng

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021



CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán riêng	5 – 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	9 – 33



CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty cổ phần Kosy (sau đây được gọi là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2021.

CÔNG TY

Công ty cổ phần Kosy (tiền thân là Công ty cổ phần TĐ KOSY) được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022871, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về tên công ty, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, địa chỉ,... của Công ty cũng đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chuẩn y tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 17 ngày 09/12/2021. Theo đó, số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay bằng mã số doanh nghiệp số 0102681319 tại giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 2 ngày 09/07/2010.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 0102681319 thay đổi lần thứ 17 ngày 09/12/2021 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.*)

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN ĐIỀU HÀNH

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

Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Đỗ Quốc Việt	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Công Khánh	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập
Ông Tạ Ngọc Sơn	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Ban Điều hành

Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/03/2022)
Ông Nguyễn Đức Doanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thiện Phú	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 05/07/2021)
Bà Phùng Thị Hải Vân	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/03/2022)
Ông Hà Sỹ Dinh	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 05/07/2021)
Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 05/07/2021)
Ông Lương Hồng Phong	Phó Tổng Giám đốc (Từ ngày 05/07/2021 đến ngày 01/03/2022)
Ông Nguyễn Tiến Nam	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/03/2022)



CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)

Ban Kiểm soát

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Điều hành, xét trên những khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng và đảm bảo báo cáo tài chính đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2021 cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong kỳ tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Điều hành Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp đã được tuân thủ, những sai lệch trọng yếu (nếu có) đã được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.
- 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;

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

Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng. Thay mặt và đại diện cho HĐQT và Ban Điều hành



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

Số: 19/2022/BCKT – CPAMB1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành
Công ty cổ phần Kosy**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty cổ phần Kosy, được lập ngày 31/03/2022 từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Ban Điều hành

Ban Điều hành 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 Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành 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 thực hiện công việc 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 còn có 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Kosy tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Nguyễn Thị Hồng Liên**

Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM – CHI NHÁNH MIỀN BẮC

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

Nguyễn Thị Trúc Giang

Kiểm toán viên

Số giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2272-2018-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.365.681.951.006	1.885.650.558.228
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	15.146.135.346	19.766.195.510
1. Tiền	111		15.146.135.346	18.536.195.510
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.230.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		11.043.951.964	5.084.456.329
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	11.043.951.964	5.084.456.329
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.009.059.851.757	797.837.422.040
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	342.782.256.079	328.739.225.348
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	489.608.047.649	337.423.799.792
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	176.669.548.029	131.674.396.900
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		1.304.068.809.900	1.039.849.679.624
1. Hàng tồn kho	141	5.10	1.304.068.809.900	1.039.849.679.624
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		26.363.202.039	23.112.804.725
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	9.857.989.251	12.429.553.084
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		16.505.212.788	10.683.251.641
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		757.049.460.887	312.821.777.166
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		40.000.000	40.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	40.000.000	40.000.000
II. Tài sản cố định	220		19.926.342.706	23.248.581.181
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	19.926.342.706	23.248.581.181
- Nguyên giá	222		38.183.465.164	36.569.986.909
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(18.257.122.458)	(13.321.405.728)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.8	547.900.000	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		736.414.400.000	289.270.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.7	514.500.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.7	221.324.400.000	287.780.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5.2	590.000.000	1.490.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		120.818.181	263.195.985
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	120.818.181	263.195.985
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		3.122.731.411.893	2.198.472.335.394



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		865.109.134.761	1.039.794.150.358
I. Nợ ngắn hạn	310		665.574.060.908	736.988.116.842
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	204.603.448.640	133.172.598.265
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	4.817.154.829	19.108.125.168
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	24.372.623.341	34.064.218.467
4. Phải trả người lao động	314		1.607.443.751	1.547.243.204
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	26.129.540.028	43.508.287.587
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	34.263.309.723	25.664.709.674
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	369.780.540.596	479.922.934.477
II. Nợ dài hạn	330		199.535.073.853	302.806.033.516
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	199.535.073.853	302.806.033.516
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.257.622.277.132	1.158.678.185.036
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.18	2.257.622.277.132	1.158.678.185.036
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.164.813.350.000	1.037.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.164.813.350.000	1.037.500.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		92.808.927.132	121.178.185.036
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		69.171.505.036	99.266.653.305
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		23.637.422.096	21.911.531.731
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		3.122.731.411.893	2.198.472.335.394

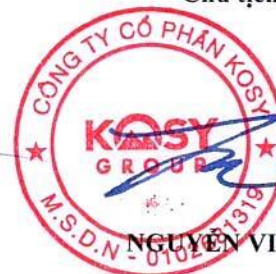
Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT





LÊ THỊ PHƯƠNG

PHẠM THỊ THẮNG

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.103.487.498.433	1.308.626.066.969
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	6.1	1.103.487.498.433	1.308.626.066.969
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.054.695.051.626	1.230.359.542.489
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		48.792.446.807	78.266.524.480
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	47.516.199.554	43.448.129.350
7. Chi phí tài chính	22	6.4	24.536.504.319	28.346.627.661
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		24.536.504.319	28.346.627.661
8. Chi phí bán hàng	25	6.5	4.026.026.326	14.905.808.589
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	23.716.182.497	25.058.634.652
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		44.029.933.219	53.403.582.928
11. Thu nhập khác	31	6.6	138.382.246	2.466.866.357
12. Chi phí khác	32	6.6	12.800.172.003	22.134.507.417
13. Lợi nhuận khác	40	6.6	(12.661.789.757)	(19.667.641.060)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		31.368.143.462	33.735.941.868
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.8	7.730.721.366	11.824.410.137
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		23.637.422.096	21.911.531.731

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT

LÊ THỊ PHƯƠNG

PHẠM THỊ THẮNG



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	31.368.143.462	33.735.941.868
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	5.888.964.287	5.823.882.396
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(47.654.512.565)	(41.017.889.443)
- Chi phí lãi vay	06	24.536.504.319	28.346.627.661
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	14.139.099.503	26.888.562.482
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(176.707.766.714)	57.220.450.122
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(264.219.130.276)	(250.556.546.570)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	48.834.042.640	(158.038.656.605)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	2.713.941.637	6.670.479.171
- Tiền lãi vay đã trả	14	(30.127.896.752)	(22.417.373.228)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.377.033.626)	(7.171.695.402)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(5.454.546)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(417.744.743.588)	(347.410.234.576)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(3.521.767.346)	(2.565.082.728)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	545.454.545	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(18.360.000.000)	(20.574.456.329)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	13.400.000.000	13.995.543.671
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(221.324.400.000)	(247.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	294.204.000.000	170.250.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	656.079.769	32.296.260.960
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	65.599.366.968	(53.597.734.426)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	560.938.670.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	390.465.227.395	827.012.405.437
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(603.878.580.939)	(411.697.756.125)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	347.525.316.456	415.314.649.312
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	(4.620.060.164)	14.306.680.310
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	19.766.195.510	5.459.515.201
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	15.146.135.346	19.766.195.510

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

Người lập

LÊ THỊ PHƯƠNG

Kế toán trưởng

PHẠM THỊ THẮNG

Chủ tịch HĐQT



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

Công ty cổ phần Kosy (tiền thân là Công ty cổ phần TĐ Kosy) được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102681319, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về tên công ty, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, địa chỉ,... của Công ty cũng đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chuẩn y tại các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 17 ngày 09/12/2021. Theo đó, số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay bằng mã số doanh nghiệp số 0102681319 tại giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 2 ngày 09/07/2010.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 17 ngày 09/12/2021 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.*)

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2021 là 69 người, trong đó có 21 người là cán bộ quản lý (Ngày 31/12/2020, tổng số cán bộ nhân viên là 73 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện, chi tiết: Sản xuất, truyền tải điện;
- Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác, chi tiết: Xây dựng đường dây và trạm điện dưới 35KV; xây dựng công trình công trình cấp thoát nước; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;
- Xây dựng công trình đường bộ và đường sắt, chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;
- Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm; Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác, chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi); Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)
- Vận tải hành khách đường bộ khác, chi tiết: Vận tải hành khách bằng xe khách nội tỉnh, liên tỉnh;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ, chi tiết: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ; Bốc xếp hàng hóa, chi tiết: Bốc xếp hàng hóa đường bộ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, chi tiết: Gửi hàng, Giao nhận hàng hóa;
- Cho thuê xe có động cơ; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác, chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị nông, lâm nghiệp; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy vi tính);
- Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có 01 Công ty con và 03 đơn vị phụ thuộc, cụ thể:

Tên đơn vị	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1. Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng thủy điện	Việt Nam	98%	98%	Thủy điện

Đơn vị trực thuộc:

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có 01 chi nhánh trực thuộc tại Thái Nguyên và 02 văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Lai Châu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

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

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

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**2.1 Kỳ kế toán năm**

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

2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2012/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính riêng kèm theo là Báo cáo tài chính riêng của Công ty, do vậy không bao gồm Báo cáo tài chính của các công ty con. Người sử dụng báo cáo riêng nên đọc cùng với Báo cáo tài chính Hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 để có các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ.

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

Ước tính kế toán

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán 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.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính***Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:***

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

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

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

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

Đối với các khoản đầu vào công ty con và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào Công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát và đầu tư khác được trình bày theo phương pháp giá gốc trên báo cáo tài chính.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho (Tiếp theo)***Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:*

Kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá gốc của hàng tồn kho:

Bình quân gia quyền.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao tài sản cố định hữu hình

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

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

	<u>Số năm</u>
Máy móc thiết bị	06 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 04 năm

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

Nguyên tắc kế toán Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí trả trước về giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí mua bảo hiểm và chi phí trả trước ngắn hạn khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn 6 - 12 tháng, phí dịch vụ tư vấn và môi giới được phân bổ tương ứng với doanh thu ghi nhận từng kỳ; Kinh phí GPMB đường dây điện được ghi nhận vào chi phí dự án khi có thông báo của cơ quan quản lý.

Chi phí trả trước dài hạn là các chi phí khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn từ 15 tháng đến 36 tháng.

Nguyên tắc kế toán chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về Hệ thống hội nghị truyền hình trực tuyến. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và được đi vào sử dụng. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cuối kỳ là hệ thống hội nghị truyền hình.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Đến thời điểm thực chi, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí phân chênh lệch với số đã trích. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc năm tài chính bao gồm chi phí xây thô dự án Lào Cai, chi phí hạ tầng dự án Cầu Gò và chi phí lãi vay phải trả.

Nguyên tắc ghi nhận Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận 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.

19170
CÔNG TY
KẾ TOÁN
TRÊN MÀN HÌNH
BẮC
NỘI-VIỆ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

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

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản phân lô bán nền, nhà xây thô được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua mà không phụ thuộc vào việc đã hoàn tất thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa và hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng không hủy ngang. Doanh thu được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này cũng như xác định được chi phí liên quan đến giao dịch chuyển nhượng bất động sản.

Doanh thu cho thuê

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

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

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

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

Doanh thu từ tiền lãi và thu nhập khác

Doanh thu khác bao gồm lãi tiền gửi, lãi thanh lý tài sản và lãi chuyển nhượng khoản đầu tư. Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn. Lãi thanh lý tài sản và chuyển nhượng khoản đầu tư được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy.

Nguyên tắc kế toán Giá vốn hàng bán

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2021

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp: Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

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

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

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 bên liên quan

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	4.910.172.588	1.511.292.613
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.235.962.758	17.024.902.897
Các khoản tương đương tiền	-	1.230.000.000
Cộng	15.146.135.346	19.766.195.510

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	11.043.951.964	11.043.951.964	5.084.456.329	5.084.456.329
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (*)	11.043.951.964	11.043.951.964	5.084.456.329	5.084.456.329
Dài hạn	590.000.000	590.000.000	1.490.000.000	1.490.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (**)	590.000.000	590.000.000	1.490.000.000	1.490.000.000
Cộng	11.633.951.964	11.633.951.964	6.574.456.329	6.574.456.329

(*) : HĐTG có kỳ hạn còn lại từ 3-12 tháng với lãi suất từ 5,2%-7%/ năm.

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

5.3 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty cổ phần Vân Phong Toàn Cầu	29.116.535.814	37.280.435.814
Công ty cổ phần Zone Việt	23.260.496.936	39.557.136.936
Công ty cổ phần Quốc tế Đông Á	-	34.528.068.767
Công ty cổ phần Thép Sài Gòn	-	22.641.264.018
Công ty cổ phần Sản xuất Thép VINA	-	16.580.580.168
Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Thăng Long	48.730.252.469	8.638.839.671
Công ty cổ phần Giải pháp SSTECH Việt Nam	37.942.695.872	-
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	45.643.405.911	2.058.812.809
Công ty cổ phần Thương mại và Tư vấn Nam Hà Nội	33.699.784.838	1.998.749.870
Các đối tượng khác	124.389.084.239	165.455.337.295
Cộng	342.782.256.079	328.739.225.348

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty cổ phần xây dựng KSCONS	64.147.680.000	10.122.957.000
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	68.264.033.136	83.341.541.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô	175.401.860.423	201.788.845.783
Công ty cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình	75.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Hà Nam	50.000.000.000	-
Các đối tượng khác	56.794.474.090	42.170.456.009
Cộng	489.608.047.649	337.423.799.792
Trong đó		
Trả trước cho người bán với các bên có liên quan	3.182.988.371	85.895.953.916
Chi tiết tại mục 8.1		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****5.5 Các khoản phải thu khác**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn	176.669.548.029	131.674.396.900
Ký cược, ký quỹ	162.957.100	162.957.100
Tạm ứng	75.178.443.834	37.963.424.299
+ Ông Nguyễn Văn Cường (*)	4.282.802.970	-
+ Ông Nguyễn Anh Toàn (*)	31.141.423.200	-
+ Ông Nguyễn Văn Lãng (*)	2.660.667.376	-
+ Ông Trần Văn Thịnh	-	16.888.411.519
+ Bà Vũ Thị Thương (*)	21.061.112.288	6.363.818.000
+ Bà Nguyễn Thanh Hiền (*)	16.000.000.000	-
+ Ông Lê Quốc Bình	-	4.851.916.450
+ Ông Nguyễn Văn Cương	-	4.111.500.000
+ Các đối tượng tạm ứng khác	32.438.000	5.747.778.330
Phải thu khác	101.249.147.095	93.476.015.501
+ Ông Nguyễn Đức Trang (**)	84.382.651.273	84.382.651.273
+ Công ty TNHH Thông Ngân (***)	15.810.000.000	-
+ Phải thu khác	1.056.495.822	9.093.364.228
Thù lao HĐQT, BKS ứng trước	79.000.000	72.000.000
Dài hạn	40.000.000	40.000.000
Ký cược, ký quỹ	40.000.000	40.000.000
Cộng	176.709.548.029	131.714.396.900
Trong đó		
Các khoản tạm ứng là các bên có liên quan	7.629.000	258.000.000

Chỉ tiết tại mục 8.1

(*) : Khoản tạm ứng chi phí GPMB của dự án Gia Sàng 11; Dự án Hà Nam; Dự án Ninh Bình và Dự án tiểu khu 16 - Lào Cai

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

(***) : Khoản phải thu về hợp tác liên danh theo Thỏa thuận liên danh ngày 06/11/2020 về dự án khu nhà ở thương mại Đá Lả, thị trấn Quán Hâu, tỉnh Quảng Bình.

5.6 Chi phí trả trước

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn	9.857.989.251	12.429.553.084
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	7.639.534.067	7.502.143.721
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	141.715.521	70.661.818
- Kinh phí GPMB (di chuyển đường dây điện và đền bù)	1.772.205.445	1.726.558.755
- Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu, quản lý dòng tiền	-	3.110.534.245
- Công cụ dụng cụ phân bổ	34.168.687	19.654.545
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	270.365.531	-
Dài hạn	120.818.181	263.195.985
- Chi phí lưu ký	-	50.916.667
- Chi phí xây dựng biển quảng cáo	-	137.256.608
- Chi phí khác	120.818.181	75.022.710
Cộng	9.978.807.432	12.692.749.069

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

5.7 Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	31/12/2021 (VND)			01/01/2021 (VND)		
			Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (i)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (i)
Đầu tư vào công ty con			514.500.000.000	-	-	-	-	-
Công ty CP Tư vấn ĐTXD Thủy điện (ii)	98%	98%	514.500.000.000	-	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			221.324.400.000	-	-	287.780.000.000	-	-
Công ty cổ phần KPT Việt Nam (iii)			-	-	-	36.750.000.000	-	-
Công ty cổ phần Kosy Lào Cai (iv)			-	-	-	4.030.000.000	-	-
Công ty CP ĐT Phát triển Năng lượng Tây Bắc (iv)			-	-	-	123.500.000.000	-	-
Công ty CP ĐT phát triển và Năng lượng Giavico (v)			-	-	-	123.500.000.000	-	-
Công ty CP điện gió Kosy Bạc Liêu (vi)	19,8%	19,8%	221.324.400.000	-	-	-	-	-
Cộng			735.824.400.000	-	-	287.780.000.000	-	-

Tóm tắt tình hình hoạt động của công ty con trong năm

Kỳ này

Trong năm 2021 đơn vị có lãi

Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện

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

(ii): Trong kỳ, đơn vị đã phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi cổ phần cho các cổ đông của Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện theo Phương án đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ/KOS ngày 28/09/2021 và Nghị quyết HĐQT số 28/2021/NQ-HĐQT/KOS ngày 01/11/2021. Tỷ lệ hoán đổi cổ phiếu Công ty cổ phần Kosy và cổ phiếu Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng thủy điện: 1:1,5 (có nghĩa là cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu của Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng thủy điện được hoán đổi lấy 15 cổ phiếu của Công ty cổ phần Kosy)

(iii) Trong kỳ, đơn vị đã thực hiện chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần KPT Việt Nam theo Nghị quyết của HĐQT số 07/2021/NQ-HĐQT ngày 29/03/2021 và Nghị quyết số 38/2021/NQ-HĐQT/KOS ngày 24/12/2021.

(iv) Trong kỳ, đơn vị đã thực hiện chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Kosy Lào Cai và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Năng lượng Tây Bắc theo Nghị quyết số 38/2021/NQ-HĐQT/KOS ngày 24/12/2021.

(v) Trong kỳ, đơn vị đã thực hiện chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển và Năng lượng Giavico theo Nghị quyết của HĐQT số 21/2021/NQ-HĐQT/KOS ngày 23/09/2021 và Nghị quyết số 38/2021/NQ-HĐQT/KOS ngày 24/12/2021.

(vi) Trong kỳ, đơn vị đã thực hiện mua cổ phần tại Công ty cổ phần điện gió Kosy Bạc Liêu theo Nghị quyết của HĐQT số 39/2021/NQ-HĐQT/KOS ngày 27/12/2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**5.8 Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
- Hệ thống hội nghị truyền hình	547.900.000	-
Cộng	547.900.000	-

5.9 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	<i>Máy móc, trang thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị dụng cụ quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày 01/01/2021	203.640.000	36.202.901.455	163.445.454	36.569.986.909
Mua trong kỳ	-	2.876.042.546	97.824.800	2.973.867.346
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.360.389.091)	-	(1.360.389.091)
Tại ngày 31/12/2021	203.640.000	37.718.554.910	261.270.254	38.183.465.164
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày 01/01/2021	203.640.000	13.018.974.505	98.791.223	13.321.405.728
Khấu hao trong năm	-	5.839.417.947	49.546.340	5.888.964.287
Thanh lý, nhượng bán	-	(953.247.557)	-	(953.247.557)
Tại ngày 31/12/2021	203.640.000	17.905.144.895	148.337.563	18.257.122.458
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày 01/01/2021	-	23.183.926.950	64.654.231	23.248.581.181
Tại ngày 31/12/2021	-	19.813.410.015	112.932.691	19.926.342.706

Trong đó:

Nguyên giá TSCĐ đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2021 là 239.640.000 đồng (ngày 31/12/2020 là 203.640.000 đồng).

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố cho vay tại ngày 31/12/2021 là 19.034.143.318 đồng (ngày 31/12/2020 là 22.454.691.614 đồng) (Chi tiết tại mục 5.17 Thuyết minh BCTC).

CÔNG TY
KOSY
KẾ TOÁN
VIỆT NAM
NHÁNH
HÀ NỘI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****5.10 Hàng tồn kho**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang (*)	1.304.068.809.900	-	1.000.236.665.631	-
+ Dự án Kosy Sông Công	114.387.527.625	-	127.434.537.475	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	415.420.009.139	-	389.928.839.138	-
+ Dự án Kosy Cầu Gỗ	4.573.342.325	-	4.514.630.611	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng	66.508.080.751	-	48.609.990.500	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	221.736.495.566	-	192.954.659.757	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng 11	348.181.509.386	-	195.186.008.015	-
+ Dự án Kosy Ninh Bình	59.798.830.860	-	8.646.437.840	-
+ Dự án Kosy Hà Nam	33.422.635.381	-	2.625.581.259	-
+ Các dự án khác	40.040.378.867	-	30.335.981.036	-
Hàng hoá	-	-	39.613.013.993	-
Cộng	1.304.068.809.900	-	1.039.849.679.624	-

(*): Quyền sử dụng đất được cấp tại các dự án Kosy Lào Cai, Kosy Sông Công, Kosy Bắc Giang, Kosy Gia Sàng 1; Kosy Gia Sàng 11 được thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng (Chi tiết tại mục 5.17 Thuyết minh BCTC).

5.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty cổ phần Hồng Việt	-	-	7.528.378.819	7.528.378.819
Công ty cổ phần PJACA Group	-	-	64.603.669.994	64.603.669.994
Công ty TNHH Tư vấn và TM Đại An	21.208.202.510	21.208.202.510	14.842.095.822	14.842.095.822
Công ty TNHH Tư vấn và TM Đại Phát	34.656.756.727	34.656.756.727	3.627.703.551	3.627.703.551
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	60.486.855.425	60.486.855.425	11.226.844.875	11.226.844.875
Công ty CP Licogi 13- Cơ giới hạ tầng	17.147.557.660	17.147.557.660	-	-
Công ty TNHH Thương mại tư vấn C.H	32.785.822.873	32.785.822.873	-	-
Các đối tượng khác	38.318.253.445	38.318.253.445	31.343.905.204	31.343.905.204
Cộng	204.603.448.640	204.603.448.640	133.172.598.265	133.172.598.265
Trong đó				
Phải trả người bán với các bên có liên quan		712.652.900		-
Chi tiết tại mục 8.1				

5.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2021	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31/12/2021
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	3.009.394.817	3.009.394.817	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.469.255.881	7.730.721.366	12.377.033.626	5.822.943.621
Thuế thu nhập cá nhân	565.255.869	1.045.772.673	891.860.822	719.167.720
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	5.000.000.000	4.516.788.199	9.516.788.199	-
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	6.000.000	6.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	18.029.706.717	-	199.194.717	17.830.512.000
Cộng	34.064.218.467	16.308.677.055	26.000.272.181	24.372.623.341

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH TV&TM Đông Á	-	-	5.539.891.258	5.539.891.258
Công ty cổ phần Đầu tư BĐS Bắc Giang	-	-	9.449.185.455	9.449.185.455
Công ty cổ phần Bionature Việt Nam	1.883.974.956	1.883.974.956	-	-
Bà Trần Thị Bích Hạnh	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873
Các đối tượng khác	529.794.000	529.794.000	1.715.662.582	1.715.662.582
Cộng	4.817.154.829	4.817.154.829	19.108.125.168	19.108.125.168

5.14 Chi phí đi vay được vốn hóa

Trong năm 2021, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng với số tiền là 37.819.652.048 đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư vào dự án xây dựng khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường; dự án Sông Công, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên, dự án khu đô thị KOSY Bắc Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, dự án khu đô thị KOSY Gia sàng 11, tỉnh Thái Nguyên. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi sau khi đã trừ đi lãi tiền gửi nhận được từ khoản tiền vay nhân rồi.

5.15 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
- Trích trước chi phí xây dựng các dự án	22.300.792.234	36.569.887.688
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Cầu Gỗ	21.203.129.680	28.879.434.225
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Lào Cai	1.097.662.554	7.690.453.463
- Chi phí lãi vay	3.828.747.794	6.938.399.899
Cộng	26.129.540.028	43.508.287.587

5.16 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Kinh phí công đoàn	124.807.020	124.807.020	-	-
- Bảo hiểm xã hội	-	-	-	-
- Bảo hiểm y tế	-	-	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16.149.205.483	16.149.205.483	7.796.184.550	7.796.184.550
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.989.297.220	17.989.297.220	17.868.525.124	17.868.525.124
+ Công ty TNHH MTV TM Tiến Minh (*)	17.837.454.824	17.837.454.824	17.837.454.824	17.837.454.824
+ Phải trả khác	151.842.396	151.842.396	31.070.300	31.070.300
Cộng	34.263.309.723	34.263.309.723	25.664.709.674	25.664.709.674

(*): Đây là khoản Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận cùng với Công ty cổ phần Kosy tại giai đoạn 1 dự án Kosy Lào Cai theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐ-2014/KOSY - TIENMINH ngày 01/09/2014.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**5.17 Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2021 (VND)		Trong kỳ		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>	205.139.430.830	205.139.430.830	366.385.441.134	389.945.216.174	228.699.205.870	228.699.205.870
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long	-	-	5.000.000.000	16.480.000.000	11.480.000.000	11.480.000.000
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - SGD {1}	66.800.000.000	66.800.000.000	136.025.000.000	115.895.800.000	46.670.800.000	46.670.800.000
+ Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam {2}	9.848.000.000	9.848.000.000	44.000.000.000	56.152.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh {3}	15.270.000.000	15.270.000.000	30.550.000.000	31.100.000.000	15.820.000.000	15.820.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh {4}	29.940.000.000	29.940.000.000	59.940.000.000	30.000.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long {5}	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP quân đội - CN Đào Thanh Xuân {6}	2.200.000.000	2.200.000.000	2.200.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở {7}	44.800.000.000	44.800.000.000	44.800.000.000	-	-	-
+ Ông Lê Công Thọ {13}	-	-	-	125.000.000.000	125.000.000.000	125.000.000.000
+ Các cá nhân khác {13}	6.281.430.830	6.281.430.830	13.870.441.134	15.317.416.174	7.728.405.870	7.728.405.870
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	164.641.109.766	164.641.109.766	124.009.684.442	210.592.303.283	251.223.728.607	251.223.728.607
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh {8}	1.017.666.683	1.017.666.683	585.000.032	1.510.333.341	1.942.999.992	1.942.999.992
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	-	-	-	81.250.000	81.250.000	81.250.000
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai {10}	139.964.000.000	139.964.000.000	105.597.063.610	34.755.950.000	69.122.886.390	69.122.886.390
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh {11}	528.000.000	528.000.000	528.000.000	338.000.000	338.000.000	338.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức {9}	16.636.960.000	16.636.960.000	16.636.960.000	20.470.300.000	20.470.300.000	20.470.300.000
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long {12}	166.668.000	166.668.000	166.668.000	-	-	-
+ Các cá nhân khác {13}	6.327.815.083	6.327.815.083	495.992.800	436.469.942	6.268.292.225	6.268.292.225
+ Trái phiếu phát hành	-	-	-	153.000.000.000	153.000.000.000	153.000.000.000
Cộng	369.780.540.596	369.780.540.596	490.395.125.576	600.537.519.457	479.922.934.477	479.922.934.477

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
<i>Vay dài hạn</i>				
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh {8}	524.000.000	524.000.000	-	585.000.032
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức {9}	24.445.616.518	24.445.616.518	-	19.382.871.482
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai {10}	171.435.665.698	171.435.665.698	21.397.492.624	105.597.063.610
+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Anh {11}	1.647.500.000	1.647.500.000	950.000.000	528.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long {12}	749.998.000	749.998.000	1.000.000.000	250.002.000
+ Công ty cổ phần Bionature Việt Nam {13}	732.293.637	732.293.637	732.293.637	-
+ Các cá nhân khác {13}	-	-	-	1.007.808.800
Cộng	199.535.073.853	199.535.073.853	24.079.786.261	127.350.745.924
				302.806.033.516
				302.806.033.516

a Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

{1} + Ngân hàng liên doanh Việt Nga - SGD

HĐTD hạn mức số 01/2021/115159/HĐTD ngày 14/06/2021

Tài sản thế chấp: Thẻ chấp QSD đất tại dự án Lào Cai;

Xe ô tô theo HĐTC

Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 69555 tại KĐT mới Mỹ Đình 2; phường Mỹ Đình 2, quận Từ Liêm, Hà Nội

{2} + Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

- a Chi tiết các khoản vay ngắn hạn (Tiếp theo)
- {3} + Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh
HĐCV hạn mức số 18/2021-HĐCVHM/NHCT144-KOSY ngày 17/05/2021
Tài sản thế chấp: QSD đất, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất của các thửa đất tại địa chỉ Phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên
- {4} + Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh
HĐTDHM số 01/2021/8084260/HĐTD ngày 22/04/2021, HMTD 30 tỷ đồng.
Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và QSH tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số 302, 325, 379, 380 tờ bản đồ số 6 Phường Thăng Lợi, TP. Sông Công, Thái Nguyên;
Xe ô tô theo HĐTC;
QSD đất và QSH tài sản gắn liền trên đất của các thửa đất Phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, Thái Nguyên;
- {5} + Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long
HĐHMTD số 281/2021/HĐHMTD/PVBTLG-KOSY ngày 05/08/2021, HMTD 30 tỷ đồng
Tài sản thế chấp: QSD đất và QSH tài sản gắn liền với đất của các thửa đất Phường Pom Hán, TP. Lào Cai, Tỉnh Lào Cai;
QSD đất và QSH tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 24 Phường Bắc Cường, TP. Lào Cai, Tỉnh Lào Cai;
Xe ô tô theo HĐTC.
- {6} + Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thanh Xuân
HĐTDHM số 28242.21.003.747163.TD ngày 04/11/2021 hạn mức 25 tỷ đồng
Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ 3
- {7} + Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở
HĐTDHM số 23082021-373085-01-SME ngày 29/04/2021 hạn mức 100 tỷ đồng
Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và QSH tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất Tiểu khu đô thị số 17, phường Pom Hán, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai;
Quyền sử dụng đất và QSH tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất Khu đô thị mới Kosy, Phường Xương Giang, Thành Phố Bắc Giang, Tỉnh Bắc Giang;

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

- b Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn
 - {8} + Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh
 - HĐTD số 25023.17.064.747163.TD ngày 31/10/2017 thế chấp bằng xe ô tô theo HĐTC
 - HĐTD số 2815.18.064.747163.TD ngày 08/08/2018 thế chấp bằng xe ô tô theo HĐTC
 - {9} + Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức
 - Hợp đồng tín dụng số LD1911200008 ngày 09/05/2019
 - Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất thuộc Khu đô thị Kosy Sông Công, Phường Thăng Lợi, TP Sông Công, Tỉnh Thái Nguyên
 - {10} + Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai
 - HĐTD số 1240-LAV-202000248 ngày 24/04/2020
 - Tài sản thế chấp: QSD đất và QSH tài sản gắn liền trên đất của các thửa đất thuộc khu đô thị mới Kosy, Phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang
 - HĐTD số 1240-LAV-202000838 ngày 24/12/2020
 - Tài sản hình thành trong tương lai: Toàn bộ Dự án khu đô thị số 11 phường Gia Sàng, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên.
 - {11} + Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Anh
 - Tài sản thế chấp: 03 xe ô tô theo HĐTC
 - {12} + Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long
 - Hợp đồng cho vay số 186/2021/HĐTD/PVBTL-KOSY ngày 27/05/2021
 - Tài sản thế chấp 01 xe ô tô theo HĐTC
 - {13} Các khoản vay khác là tín chấp



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**5.18 Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

đơn vị tính: VND

	<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số dư đầu năm trước	1.037.500.000.000	99.266.653.305	1.136.766.653.305
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	21.911.531.731	21.911.531.731
Phân phối các quỹ	-	-	-
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	1.037.500.000.000	121.178.185.036	1.158.678.185.036
Tăng vốn trong năm (*)	1.127.313.350.000	-	1.127.313.350.000
Lãi trong năm nay	-	23.637.422.096	23.637.422.096
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (*)	-	(51.874.680.000)	(51.874.680.000)
Giảm khác (**)	-	(132.000.000)	(132.000.000)
Số dư cuối năm	2.164.813.350.000	92.808.927.132	2.257.622.277.132

(*) Trong kỳ Công ty tăng vốn 1.127.313.350.000 đồng bao gồm:

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

- Tăng vốn 514.500.000.000 đồng phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi cổ phần cho các cổ đông của Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện theo Phương án đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ/KOS ngày 28/09/2021, Nghị quyết HĐQT số 28/2021/NQ-HĐQT/KOS ngày 01/11/2021 và Công văn số 8715/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán nhà nước ngày 06/12/2021 thông báo về kết quả phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần của KOSY. Tỷ lệ hoán đổi cổ phiếu Công ty cổ phần Kosy và cổ phiếu Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư Xây dựng thủy điện: 1:1,5 (có nghĩa là cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư Xây dựng thủy điện được hoán đổi lấy 15 cổ phiếu của Công ty cổ phần Kosy)

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

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

	<u>31/12/2021(VND)</u>	<u>01/01/2021(VND)</u>
Vốn góp của cổ đông		
- Ông Nguyễn Trung Kiên	44.666.660.000	60.000.000.000
- Ông Nguyễn Việt Cường	1.016.400.000.000	412.421.000.000
- Bà Nguyễn Thị Hằng	188.980.540.000	98.500.000.000
- Công ty cổ phần đầu tư Mavico	105.000.000.000	100.000.000.000
- Công ty cổ phần Đầu tư Leo Regulus	252.000.000.000	-
- Các cổ đông khác	557.766.150.000	366.579.000.000
Cộng	<u>2.164.813.350.000</u>	<u>1.037.500.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận:**

	<u>Năm 2021(VND)</u>	<u>Năm 2020(VND)</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ <i>Vốn góp đầu năm</i>	1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
+ <i>Vốn góp tăng trong năm</i>	1.127.313.350.000	-
+ <i>Vốn góp cuối năm</i>	2.164.813.350.000	1.037.500.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	51.874.680.000	-

d. Cổ phiếu:

	<u>31/12/2021(CP)</u>	<u>01/01/2021(CP)</u>
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	216.481.335	103.750.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	216.481.335	103.750.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	216.481.335	103.750.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	216.481.335	103.750.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	216.481.335	103.750.000
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm 2021</u>	<u>Năm 2020</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.103.487.498.433	1.308.626.066.969
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	1.058.063.328.032	1.044.245.361.951
<i>Doanh thu kinh doanh BĐS</i>	45.094.170.401	264.080.705.018
<i>Doanh thu cho thuê</i>	330.000.000	300.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)**6.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn hàng hoá đã bán	1.007.799.578.109	1.026.217.925.965
Giá vốn kinh doanh bất động sản	46.749.628.817	204.093.001.625
Giá vốn cho thuê	145.844.700	48.614.899
Cộng	1.054.695.051.626	1.230.359.542.489

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	954.699.554	785.843.989
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	46.561.500.000	40.177.500.000
Lãi bán hàng trả chậm	-	2.484.785.361
Cộng	47.516.199.554	43.448.129.350

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền vay	24.536.504.319	28.346.627.661
Cộng	24.536.504.319	28.346.627.661

6.5 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	7.148.707.876	5.332.815.650
- Chi phí đồ dùng văn phòng	59.050.001	264.383.077
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4.994.451.011	5.205.035.693
- Thuế, phí và lệ phí	410.807.281	717.461.528
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.042.222.674	6.816.933.142
- Chi phí bằng tiền khác	7.060.943.654	6.722.005.562
Cộng	23.716.182.497	25.058.634.652
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	1.729.316.501	672.446.726
- Chi phí vật liệu, đồ dùng	-	289.983.879
- Chi phí khấu hao TSCĐ	30.666.672	30.666.672
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.266.043.153	13.881.546.312
- Các khoản chi phí bán hàng khác	-	31.165.000
Cộng	4.026.026.326	14.905.808.589

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

6.6 Thu nhập và chi phí khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thu nhập khác	138.382.246	2.466.866.357
- Lãi thanh lý tài sản cố định	138.313.011	54.545.454
- Tiền phạt thu được	-	2.412.320.903
- Thu nhập khác	69.235	-
Chi phí khác	12.800.172.003	22.134.507.417
- Các khoản tiền phạt	619.657.018	21.863.101.647
- Khấu hao ô tô vượt định mức	-	-
- Chi phí tài trợ	12.173.000.000	-
- Các khoản khác	7.514.985	271.405.770
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(12.661.789.757)	(19.667.641.060)

6.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí nhân công	20.866.724.929	18.918.561.840
Chi phí khấu hao TSCĐ	5.888.964.287	5.823.882.396
Chi phí dịch vụ mua ngoài	297.933.216.519	377.695.274.297
Chi phí khác bằng tiền	48.852.460.753	90.198.842.838
Cộng	373.541.366.488	492.636.561.371

6.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ tài chính hiện hành	7.730.721.366	11.824.410.137
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNDN kỳ này	-	-
Cộng	7.730.721.366	11.824.410.137

Dưới đây là bảng chi tiết chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong năm của Công ty:

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	31.368.143.462	33.735.941.868
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán	7.285.463.369	25.386.108.817
<u>Các khoản điều chỉnh tăng</u>	<u>7.285.463.369</u>	<u>25.386.108.817</u>
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	7.285.463.369	25.386.108.817
+ Các khoản phạt	619.657.018	22.053.914.575
+ Chi phí khấu hao bị loại	4.998.291.366	3.332.194.242
+ Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	1.667.514.985	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	38.653.606.831	59.122.050.685
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	38.653.606.831	59.122.050.685
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	7.730.721.366	11.824.410.137

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**7.1 Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

	Năm nay	Năm trước
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	51.874.680.000	-
Tăng vốn bằng hoán đổi cổ phần	514.500.000.000	-

8. THÔNG TIN KHÁC**8.1 Thông tin về các bên liên quan****Danh sách các bên liên quan cá nhân**

Trong năm tài chính 2021, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Điều hành, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng, người phụ trách công bố thông tin và các thành viên thân cận trong gia đình chức trách chủ chốt được xác định là các bên liên quan của Công ty.

Danh sách các bên liên quan tổ chức**Bên liên quan**

Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc
 Công ty CP Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông Đô
 Công ty cổ phần KPT Việt Nam
 Công ty TNHH Ngọc Giang Việt Nam
 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Đông Tây
 Công ty cổ phần đầu tư Leo Regulus

Mối quan hệ

CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT
 CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT
 CT đầu tư khác và cùng BLĐ với Kosy đến ngày 28/12/2021.
 CT của cổ đông lớn (từ ngày 01/02/2021 đến ngày 11/10/2021)
 Công ty của P.CT HĐQT
 Cùng lãnh đạo là Chủ tịch HĐQT

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Tiền lương và phụ cấp	4.486.841.945	4.237.004.453
Tổng cộng	4.486.841.945	4.237.004.453

Họ và tên	Chức danh	Năm 2021	Năm 2020
		VND	VND
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT	417.500.000	411.400.000
Bà Nguyễn Thị Hằng	Thành viên HĐQT	335.900.000	336.840.000
Ông Nguyễn Đức Trang	Thành viên HĐQT	-	6.000.000
Ông Nguyễn Công Khánh	Thành viên HĐQT	6.000.000	6.000.000
Ông Tạ Ngọc Sơn	Thành viên HĐQT	6.000.000	6.000.000
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT	6.000.000	6.000.000
Ông Nguyễn Quốc Hưng	Trưởng BKS	278.546.704	24.000.000
Bà Hoàng Thị Yến	Thành viên BKS	-	208.470.000
Ông Vũ Trọng Hà	Thành viên BKS	-	6.000.000
Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên BKS	6.000.000	6.000.000
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	527.405.454	521.400.000
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	354.560.000	365.080.000
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc	638.980.000	660.070.000
Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	485.603.636	523.000.000
Bà Phùng Thị Hải Vân	Phó Tổng Giám đốc	513.508.056	306.554.453
Ông Nguyễn Thiện Phú	Phó Tổng Giám đốc	-	295.330.000
Ông Nguyễn Đức Doanh	Phó Tổng Giám đốc	-	65.860.000
Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc	397.738.095	-
Bà Phạm Thị Thắng	Kế toán trưởng	513.100.000	483.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

8. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)**8.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)****b. Giao dịch với các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Mua hàng				
Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	Mua hàng hóa	-	3.192.175.659
		Mua dịch vụ	1.071.475.364	857.730.090
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	CT đầu tư khác và cùng Ban lãnh đạo với Kosy đến ngày 28/12/2021	Giá trị công trình nghiệm thu	16.020.028.181	22.858.544.545
Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	Công ty của TV thân cận trong gia đình của CT HĐQT	Giá trị dịch vụ được nghiệm thu	-	943.363.636
Công ty TNHH Ngọc Giang Việt Nam	CTy của cổ đông lớn (từ ngày 01/02/2021 đến ngày 11/10/2021) Cùng Ban lãnh đạo	Mua hàng hóa	89.080.910.758	-
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây Tông	là Phó Chủ tịch HĐQT	Chi phí thuê xe	192.000.000	-
			106.364.414.303	27.851.813.930
Phải thu, phải trả khác				
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT	Tạm ứng	-	81.900.000
		Hoàn ứng	-	81.900.000
		Hoán đổi 14.000.000 CP của Công ty CP TVĐT xây dựng thủy điện	210.000.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT/ TV HĐQT	Tạm ứng	-	4.075.000.000
		Hoàn ứng	-	4.075.000.000
		Hoán đổi 3.500.000 CP của Công ty CP TVĐT xây dựng thủy điện	52.500.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó TGĐ/ UV HĐQT	Tạm ứng	-	200.000.000
		Hoàn ứng	-	200.000.000
Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó TGĐ đến 01/03/2022	Tạm ứng	-	1.388.000.000
		Hoàn ứng	258.000.000	1.378.000.000
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó TGĐ	Tạm ứng	-	6.000.000
		Hoàn ứng	-	6.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	Cùng Ban lãnh đạo là Phó Chủ tịch HĐQT	Chi hộ	6.105.000	
		Thu hộ	6.105.000	



 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG ĐÔNG TÂY TÔNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

8. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)**8.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)****b. Giao dịch với các bên liên quan (Tiếp theo)**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Phải thu, phải trả khác (Tiếp theo)				
Bà Hoàng Thị Yến	Thành viên BKS đến ngày 18/06/2021	Tạm ứng Hoàn ứng	- -	4.055.525.000 4.845.525.000
Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên BKS	Tạm ứng Hoàn ứng	- -	3.000.000.000 3.000.000.000
Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên BKS	Tạm ứng Hoàn ứng Thu khác Chi khác	79.887.586 72.258.586 13.762.000 13.762.000	- - - -
Công ty cổ phần đầu tư Leo Regulus	Cùng lãnh đạo là Chủ tịch HĐQT	Hoán đổi 16.800.000 CP của Công ty CP TVĐT Xây dựng thủy điện	252.000.000.000	-
Tổng			514.949.880.172	26.392.850.000

c. Số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2021 (VND)	01/01/2021 (VND)
Tạm ứng		7.629.000	258.000.000
Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc đến 01/03/2022	-	258.000.000
Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên BKS	7.629.000	-
Trả trước cho người bán		3.182.988.371	85.895.953.916
Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	3.182.988.371	2.228.442.916
Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	-	325.970.000
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	CT đầu tư khác và cùng Ban lãnh đạo với Kosy đến ngày 28/12/2021		83.341.541.000
Phải trả nhà cung cấp		712.652.900	-
Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	712.652.900	-

8.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

Người lập biểu

LÊ THỊ PHƯƠNG

Kế toán trưởng

PHẠM THỊ THẮNG

Chủ tịch Hội đồng quản trị



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG