

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**

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

**1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Kosy**

- Mã chứng khoán: KOS
- Địa chỉ trụ sở chính: B6-BT5, khu đô thị mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại: 024 37833660 Fax: 024 37833661
- Email: infor@kosy.vn

**2. Nội dung của thông tin công bố**

Ngày 27/10/2023, Công ty Cổ phần Kosy đã thực hiện CBTT BCTC hợp nhất Quý III năm 2023. Tuy nhiên, đến ngày 02/11/2023, sau khi rà soát Công ty đã phát hiện sai sót tại trang 4 của bản cứng BCTC này. Do sơ suất trong quá trình in ấn dẫn đến chỉ tiêu “Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác” mã số 24 trong mục II “Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư” bị ẩn trên bản in công bố thông tin. Công ty xin được đính chính lần thứ 2 như sau:

- Thông tin đã công bố:

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022
<b>II. LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21	(38.072.472.065)	(149.585.491.279)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	260.000.000
3. Tiền chi vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.886.647.036)	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	30.655.275.577	354.511.973
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(9.713.843.524)</b>	<b>(147.702.679.306)</b>

- Thông tin đính chính:

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022
<b>II. LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và TSDH khác	21	(38.072.472.065)	(149.585.491.279)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	260.000.000
3. Tiền chi vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.886.647.036)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	590.000.000	1.268.300.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	30.655.275.577	354.511.973
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(9.713.843.524)</b>	<b>(147.702.679.306)</b>

Các số liệu và thông tin khác của BCTC hợp nhất Quý III của Công ty Cổ phần Kosy không bị ảnh hưởng.


3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 03/11/2023 tại đường dẫn [https://kosy.vn/shareholder\\_category/cong-ty-co-phan-kosy/](https://kosy.vn/shareholder_category/cong-ty-co-phan-kosy/)

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

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC hợp nhất Quý III năm 2023 sau đính chính..

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC  
NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

# **CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Quý III năm 2023



## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	1 – 2
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	3
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	4
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	5 – 31

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2023	01/01/2023
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.314.062.317.251</b>	<b>3.340.282.524.366</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>3.950.076.362</b>	<b>45.752.508.349</b>
1. Tiền	111	V.1	2.730.658.361	34.465.931.232
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.219.418.001	11.286.577.117
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>13.581.379.436</b>	<b>11.284.732.400</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2.1	13.581.379.436	11.284.732.400
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>773.239.549.511</b>	<b>956.548.254.741</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4	150.695.874.732	301.479.049.272
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	438.260.305.450	460.395.675.973
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	V.3	23.849.000.000	3.829.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.1	160.434.369.329	190.844.529.496
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>2.494.220.850.950</b>	<b>2.288.055.517.315</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.10	2.494.220.850.950	2.288.055.517.315
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>29.070.460.992</b>	<b>38.641.511.561</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7.1	10.652.155.079	10.685.602.029
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.583.149.771	25.120.753.390
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14.2	2.835.156.142	2.835.156.142
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.494.138.762.840</b>	<b>1.495.281.738.180</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>40.000.000</b>	<b>40.000.000</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.2	40.000.000	40.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.116.368.628.233</b>	<b>1.111.234.187.196</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.116.368.628.233	1.111.234.187.196
- Nguyên giá	222		1.219.154.659.153	1.181.082.187.088
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(102.786.030.920)	(69.847.999.892)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1.102.314.815</b>	<b>1.102.314.815</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.8	1.102.314.815	1.102.314.815
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>229.274.644.799</b>	<b>229.274.644.799</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2.2	229.049.400.000	229.049.400.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	V.2.2	(74.755.201)	(74.755.201)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	V.2.1	300.000.000	300.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>147.353.174.993</b>	<b>153.630.591.370</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7.2	7.375.982.847	798.350.966
2. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
3. Lợi thế thương mại	269	V.14	139.977.192.146	152.832.240.404
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.808.201.080.091</b>	<b>4.835.564.262.546</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

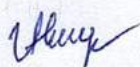
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

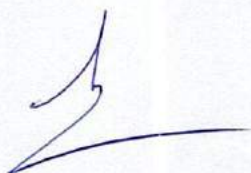
NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2023	01/01/2023
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.507.668.909.188</b>	<b>2.550.337.166.458</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.332.173.648.730</b>	<b>1.291.296.906.829</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	143.480.799.004	135.499.351.747
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	49.804.222.147	11.424.140.072
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13.1	302.264.908.562	284.079.048.995
4. Phải trả người lao động	314		4.490.531.630	2.660.489.317
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	120.643.984.222	89.715.170.077
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	38.269.149.407	39.638.402.949
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17.1	673.220.053.758	728.280.303.672
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.175.495.260.458</b>	<b>1.259.040.259.629</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		19.070.315.245	7.157.368.297
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17.2	1.156.424.945.213	1.251.882.891.332
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.300.532.170.903</b>	<b>2.285.227.096.088</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>2.300.532.170.903</b>	<b>2.285.227.096.088</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.18	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		128.283.135.305	113.293.928.749
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		113.293.928.749	91.576.103.649
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		14.989.206.556	21.717.825.100
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		7.435.685.598	7.119.817.339
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.808.201.080.091</b>	<b>4.835.564.262.546</b>

Hà Nội, ngày 02 tháng 11 năm 2023



TÚ THỊ THUÝ

Người lập



NGUYỄN QUỐC HƯNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

## CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ tài chính

từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.19	295.840.935.552	299.365.387.861	948.184.904.576	1.016.200.407.194
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>VI.19</b>	<b>295.840.935.552</b>	<b>299.365.387.861</b>	<b>948.184.904.576</b>	<b>1.016.200.407.194</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	V.20	261.202.607.168	258.091.648.862	858.392.905.206	894.972.626.723
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>34.638.328.384</b>	<b>41.273.738.999</b>	<b>89.791.999.370</b>	<b>121.227.780.471</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.21	3.657.773.588	2.498.955.850	47.811.313.463	8.691.393.421
7. Chi phí tài chính	22	VI.22	25.206.715.933	26.593.603.754	90.772.364.036	69.943.046.478
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		25.206.715.933	26.593.603.754	90.607.483.616	69.943.046.478
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.23	112.893.163	350.169.570	382.314.274	2.332.720.470
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.23	7.537.552.702	11.323.043.168	25.619.165.601	32.206.564.617
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>5.438.940.174</b>	<b>5.505.878.357</b>	<b>20.829.468.922</b>	<b>25.436.842.327</b>
12. Thu nhập khác	31	V.24	23.941.000	-	23.941.000	23.860.420
13. Chi phí khác	32	V.24	146.949.933	1.232.244.268	182.097.159	1.319.228.472
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(123.008.933)</b>	<b>(1.232.244.268)</b>	<b>(158.156.159)</b>	<b>(1.295.368.052)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>5.315.931.241</b>	<b>4.273.634.089</b>	<b>20.671.312.763</b>	<b>24.141.474.275</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.25	580.031.878	1.383.301.505	5.366.237.948	4.419.064.877
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>4.735.899.363</b>	<b>2.890.332.584</b>	<b>15.305.074.815</b>	<b>19.722.409.398</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		4.601.582.797	2.818.621.676	14.989.206.556	19.350.982.418
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		134.316.566	71.710.908	315.868.259	371.426.980
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.26	21,26	13,02	69,24	91,1
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		21,26	10,32	69,24	72,20

TỪ THỊ THỦY

Người lập

NGUYỄN QUỐC HƯNG

Kế toán trưởng



Hà Nội, ngày 02 tháng 11 năm 2023

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

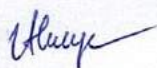
Theo phương pháp gián tiếp

Quý III/2023

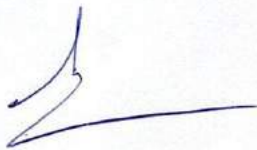
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023	Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>20.671.312.763</b>	<b>24.141.474.275</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	32.938.031.028	29.973.004.329
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(46.809.893.963)	(2.512.816.546)
- Chi phí lãi vay	06	90.731.292.616	69.943.046.478
<b>3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>97.530.742.444</b>	<b>121.544.708.536</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	221.855.975.492	29.215.523.444
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(206.165.333.635)	(303.614.189.835)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	103.963.246.400	(7.560.356.092)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(6.544.184.931)	(990.162.941)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(84.404.328.584)	(69.052.832.392)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.806.509.616)	(11.490.710.855)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>118.429.607.570</b>	<b>(241.948.020.135)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(38.072.472.065)	(149.585.491.279)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	260.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.886.647.036)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	590.000.000	1.268.300.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	30.655.275.577	354.511.973
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(9.713.843.524)</b>	<b>(147.702.679.306)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	797.693.370.030	1.047.130.652.658
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(948.211.566.063)	(659.470.554.944)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(150.518.196.033)</b>	<b>387.660.097.714</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	<b>50</b>	<b>(41.802.431.987)</b>	<b>(1.990.601.727)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>45.752.508.349</b>	<b>15.773.053.844</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>3.950.076.362</b>	<b>13.782.452.117</b>

Hà Nội, ngày 02 tháng 11 năm 2023



**TỪ THỊ THUÝ**  
Người lập



**NGUYỄN QUỐC HƯNG**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**  
Chủ tịch HĐQT



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

Công ty cổ phần KOSY (tiền thân là Công ty cổ phần TĐ KOSY) được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102681319, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về tên công ty, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, địa chỉ... của Công ty cũng đã được Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chuẩn y tại các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ lần 1 đến lần thứ 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.

*Cơ cấu tổ chức:*

Tại ngày 30/09/2023, Công ty có 01 công ty con và 03 đơn vị phụ thuộc là:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
- Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư Xây dựng thủy điện (*)	Tổ 3, phường Quyết Tiến, thành Phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu
- Chi nhánh quản lý đô thị Kosy Sông Công	Số nhà 205, tổ 7, phường Thắng Lợi, thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.
- Văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh	Số 130 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.
- Văn phòng đại diện tại tỉnh Lai Châu	Số 44 Đại lộ Lê Lợi, tổ 18 phường Tân Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

(\*) Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư Xây dựng thủy điện đang được hợp nhất theo tỷ lệ 98% vào Báo cáo hợp nhất;

**Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm:**

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thiết kế nội ngoại thất công trình; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp, Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình;
- 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;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, chi tiết: Lắp đặt sửa chữa công trình viễn thông;
- Hoạt động viễn thông khác, chi tiết: Cho thuê công trình viễn thông;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Thoát nước và xử lý nước thải, chi tiết: Xử lý nước thải;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản (Điều 3, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi;
- Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt, chi tiết: Khai thác khoáng sản kim loại đen, kim loại màu, quặng không chứa sắt, quặng kim loại không chứa sắt (trừ những khoáng sản cấm khai thác);
- Khai thác quặng kim loại quý hiếm;
- Khai thác quặng sắt;
- Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, chi tiết: kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (Tiếp theo)****Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm (Tiếp theo):**

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

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (Tiếp theo)**

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

Đến ngày 30/09/2023, tổng số cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty là 78 người.

**Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất:**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022.

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

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

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

**III. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN****Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư 200/2014/TT- BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư 53/2016/TT – BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT - BTC và Thông tư số 206/2009/TT – BTC ngày 27/10/2009 hướng dẫn kế toán giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ.

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con do Công ty nắm quyền kiểm soát tại ngày 31/03/2023, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam và quy định tại Thông tư 202/2014/TT – BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014. Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con do công ty mẹ nắm quyền kiểm soát tại ngày 30/09/2023, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

*Các công ty con* được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của công ty con được điều chỉnh để đảm bảo sự nhất quán về các chính sách kế toán đang áp dụng tại Công ty. Các giao dịch nội bộ, công nợ và các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ bị loại trừ hoàn toàn khi hợp nhất báo cáo tài chính.

**Lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông không kiểm soát vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty, trừ khi cổ đông không kiểm soát có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

**Hình thức sổ kế toán áp dụng:** Kế toán trên máy vi tính.

**III. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc Công ty đã được biết về hai mươi sáu (26) Chuẩn mực kế toán Việt Nam đã được Bộ Tài chính ban hành như sau:

- Quyết định 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001 ban hành và công bố bốn (4) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 1). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 2). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 3). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 4). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006.
- Quyết định 100/2005/QĐ-BTC ngày 28/12/2005 ban hành và công bố bốn (4) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 5). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 21/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006.

Tuân thủ các quyết định và thông tư hướng dẫn các Chuẩn mực kế toán Việt Nam nói trên, Ban Giám đốc Công ty đã lựa chọn các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có thể áp dụng được đối với hoạt động kinh doanh của Công ty để lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****Ước tính kế toán**

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

**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**Các khoản đầu tư**

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư khác và đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

**Đối với các khoản đầu tư khác:**

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, theo đó giá gốc của khoản đầu tư được xác định bằng giá mua cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua. Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị ban đầu trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Dự phòng được lập khi phát sinh sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Các khoản đầu tư (Tiếp theo)**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)*****Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay 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. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các tổn thất nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

**Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ đi (-) các khoản dự phòng được ước tính cho các khoản phải thu khó đòi dựa trên cơ sở xem xét của Ban Giám đốc đối với các khoản còn chưa thu tại thời điểm kết thúc năm tài chính.

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**Hàng tồn kho**

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

*Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:*

*Kê khai thường xuyên.*

*Phương pháp xác định giá gốc*

*Bình quân gia quyền.*

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

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

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

<i>Tài sản</i>	<i>Khung khấu hao</i>
Nhà cửa, VKT	15 – 35 năm
Máy móc thiết bị	04 - 18 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 04 năm

**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.

**Hợp nhất kinh doanh**

Hợp nhất kinh doanh được ghi nhận theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Phần chênh lệch còn lại giữa giá mua khoản đầu tư và phần sở hữu của nhà đầu tư trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được, được gọi là lợi thế thương mại (*giá mua khoản đầu tư lớn hơn phần sở hữu của nhà đầu tư trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được*). Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi hao mòn lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ trong thời gian hữu ích được ước tính là 120 tháng. Trong trường hợp phát sinh lợi thế thương mại âm (*giá mua khoản đầu tư nhỏ hơn phần sở hữu của nhà đầu tư trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được*), phần chênh lệch được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được đơn vị phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong 10 năm.

**Chi phí trả trước**

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

#### Chi phí trả trước (Tiếp theo)

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 mua bảo hiểm trả trước, chi phí truyền thông, công cụ dụng cụ... được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn không quá 12 tháng, chi phí thuê nhà phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn 3 đến 6 tháng, phí dịch vụ môi giới được phân bổ tương ứng với doanh thu. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí sửa chữa văn phòng, chi phí xây dựng biển quảng cáo, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn từ 18 tháng đến 36 tháng.

#### Nợ phải trả

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

#### Các khoản vay

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

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

#### Chi phí đi vay

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

#### Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ, nhưng chưa được thực chi tại ngày kết thúc kỳ tài chính trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Đến thời điểm thực chi, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí phản chênh lệch với số đã trích (nếu có). Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc kỳ tài chính bao gồm chi phí hạ tầng dự án Cầu Gò; chi phí xây dựng dự án Lào Cai; Giá trị thi công hoàn thành Dự án thủy điện Nậm Pạc 1 và 2 và chi phí lãi vay phải trả.

#### Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/09/2023 là số lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ đi (-) thuế thu nhập doanh nghiệp và lợi nhuận chưa phân phối từ năm trước.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn những rủi ro và lợi ích về quyền sở hữu hàng hoá đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận khi có các yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu hồi các khoản tiền bán hàng hoặc có khả năng bị trả lại.

**Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản**

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ (cho thuê ô tô, doanh thu điện...) 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.

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

**Doanh thu khác**

Doanh thu khác bao gồm lãi tiền gửi và lãi cho vay. Lãi tiền gửi, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

**Giá vốn hàng bán**

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

**Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ, chi phí chuyển nhượng các khoản đầu tư và chi phí bán chứng khoán. Các khoản chi phí tài chính được ghi nhận đầy đủ trong kỳ.

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

**Chi phí bán hàng** bao gồm các khoản chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm tiền lương nhân viên bộ phận bán hàng (tiền lương, các khoản phụ cấp), các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm.

**Chi phí quản lý doanh nghiệp** bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Công ty không phát sinh các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp trong kỳ tài chính.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Thuế****Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập hiện hành của doanh nghiệp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành (20%).

Đối với hoạt động sản xuất điện đơn vị được hưởng ưu đãi theo điều 15, điều 16 Nghị định 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013. Theo đó, đơn vị được hưởng ưu đãi thuế TNDN cụ thể: áp dụng thuế suất thuế TNDN 10% trong vòng 15 năm; được miễn 4 năm, giảm 50% số thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo.

**Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại là các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được hoàn lại trong tương lai tính trên các khoản: Chênh lệch tạm thời được khấu trừ; Giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng; và giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Việc hoàn nhập các chênh lệch tạm thời được khấu trừ dẫn đến sự giảm trừ khi xác định lợi nhuận tính thuế trong tương lai. Công ty sẽ chỉ được hưởng lợi ích kinh tế dưới hình thức giảm trừ các khoản nộp thuế nếu có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể bù trừ với phần giảm trừ đó. Do vậy Công ty chỉ ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại khi chắc chắn có lợi nhuận tính thuế để sử dụng các chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

Việc có lợi nhuận tính thuế để sử dụng các chênh lệch tạm thời được khấu trừ được coi là chắc chắn khi có đủ các chênh lệch tạm thời chịu thuế liên quan đến cùng một cơ quan quản lý thuế của Công ty.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất áp dụng cho năm tài sản được thu hồi dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

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

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

**Bên liên quan**

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

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

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
Tiền mặt tại quỹ	2.478.216.654	2.508.804.536
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	252.441.707	31.957.126.696
Các khoản tương đương tiền (*)	1.219.418.001	11.286.577.117
<b>Cộng</b>	<b><u>3.950.076.362</u></b>	<b><u>45.752.508.349</u></b>

(\*): HĐTG có kỳ hạn số 20/2022/HĐTG-PVBTL-KOSY ngày 22/02/2022, kỳ hạn 1 tháng với lãi suất 3,45%/năm.

## CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ tài chính  
từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

## 2. Các khoản đầu tư tài chính

## 2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Ngắn hạn</b>	<b>13.581.379.436</b>	-	<b>13.581.379.436</b>	<b>11.284.732.400</b>	-	<b>11.284.732.400</b>
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng VN- CN Thăng Long (*)	13.081.379.436	-	13.081.379.436	11.284.732.400	-	11.284.732.400
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (**)	500.000.000	-	500.000.000	-	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>300.000.000</b>	-	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>	-	<b>300.000.000</b>
+ Trái phiếu Ngân hàng NN & PT nông thôn Việt Nam (***)	300.000.000	-	300.000.000	300.000.000	-	300.000.000
<b>Cộng</b>	<b>13.881.379.436</b>	-	<b>13.881.379.436</b>	<b>11.584.732.400</b>	-	<b>11.584.732.400</b>

(\*): Các khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long có kỳ hạn 6 tháng đến 36 tháng, lãi suất từ 5,1%/năm đến 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.

## 2.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>229.049.400.000</b>	<b>(74.755.201)</b>	<b>228.974.644.799</b>	<b>229.049.400.000</b>	<b>(74.755.201)</b>	<b>228.974.644.799</b>
+ Công ty cổ phần điện gió Kosy Bạc Liêu	221.324.400.000	-	221.324.400.000	221.324.400.000	-	221.324.400.000
+ Công ty cổ phần quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu	7.725.000.000	(74.755.201)	7.650.244.799	7.725.000.000	(74.755.201)	7.650.244.799
<b>Cộng</b>	<b>229.049.400.000</b>	<b>(74.755.201)</b>	<b>228.974.644.799</b>	<b>229.049.400.000</b>	<b>(74.755.201)</b>	<b>228.974.644.799</b>

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Tỷ lệ		30/09/2023		01/01/2023	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Số lượng CP	Giá trị	Số lượng CP	Giá trị
<i>Công ty cổ phần quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu</i>	11,30%	11,30%	772.500	7.725.000.000	772.500	7.725.000.000
<i>Công ty cổ phần điện gió Kosy Bạc Liêu</i>	19,80%	19,80%	12.295.800	221.324.400.000	12.295.800	221.324.400.000
<b>Cộng</b>			<b>13.068.300</b>	<b>229.049.400.000</b>	<b>13.068.300</b>	<b>229.049.400.000</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)****3. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	30/09/2023	01/01/2023
Công ty TNHH Xây dựng công trình Thủy Điện Thái An	2.495.000.000	2.475.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Thiên Châu	500.000.000	500.000.000
Ông Nguyễn Huy Tường	20.000.000.000	-
Các đối tượng khác	854.000.000	854.000.000
<b>Cộng</b>	<b>23.849.000.000</b>	<b>3.829.000.000</b>

**4. Phải thu khách hàng****4.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	30/09/2023	01/01/2023
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đông Á	6.924.174.938	51.757.125.481
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	3.341.972.522	47.272.948.395
Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Thăng Long	-	23.617.266.199
Công ty cổ phần Giải pháp SSTECH Việt Nam	11.995.802.744	37.369.052.555
Công ty cổ phần Thương mại và Tư vấn Nam Hà Nội	11.849.752.011	38.967.517.178
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Bắc Giang	1.131.547.791	67.721.833.625
Công ty TNHH Lê Tuấn Hoàng	3.361.811.294	-
Công ty CP Quốc tế Đông Á	32.085.344.266	-
Công ty CP Thép Sài Gòn	18.821.339.879	-
Công ty CP Zone Việt	28.659.214.157	-
Tổng Công ty Điện Lực Miền Bắc	7.214.312.435	11.042.583.128
Các khách hàng khác	25.310.602.695	23.730.722.711
<b>Cộng</b>	<b>150.695.874.732</b>	<b>301.479.049.272</b>

**Trong đó khoản phải thu với các bên có liên quan**

	30/09/2023	01/01/2023
<b>Khoản phải thu với các bên có liên quan:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

*Khoản phải thu với các bên có liên quan:*

*Chi tiết tại Thuyết minh báo cáo tài chính mục VII.1 - Thông tin với các bên có liên quan.*

**5. Trả trước cho người bán****5.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	30/09/2023	01/01/2023
Công ty cổ phần xây dựng KSCONS	40.415.800.558	46.378.768.507
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	61.461.700.496	103.221.061.890
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô	119.942.104.423	119.942.104.423
BQL thực hiện DAXD cấp bách HTCLL sông cầu kết hợp hoàn thiện HTDDT2 bên bờ sông cầu, tỉnh Thái Nguyên	4.822.943.366	-
Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Hà Nam	52.020.634.796	46.577.349.688
Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Lào Cai	3.244.384.890	-
Công ty cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình	75.000.000.000	75.000.000.000
Công ty CP Lũng Lô 3	4.775.637.339	3.536.550.830
Các đối tượng khác	76.577.099.582	65.739.840.635
<b>Cộng</b>	<b>438.260.305.450</b>	<b>460.395.675.973</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)***Trong đó khoản trả trước cho người bán với các bên có liên quan*

	30/09/2023	01/01/2023
<i>Khoản trả trước cho người bán với các bên có liên quan</i>	-	-
<i>Chi tiết tại Thuyết minh báo cáo tài chính mục VII.1 - Thông tin với các bên có liên quan.</i>		

**6. Các khoản phải thu khác****6.1. Phải thu khác ngắn hạn**

	30/09/2023	01/01/2023
Ký cược, ký quỹ	182.957.100	182.957.100
Tạm ứng	22.783.961.944	37.087.895.388
+ Ông Nguyễn Văn Cường	120.000.000	120.000.000
+ Ông Nguyễn Anh Toàn	-	10.628.441.200
+ Bà Vũ Thị Thương	20.081.218.418	24.607.718.418
+ Bà Nguyễn Thanh Hiền	1.439.044.000	1.439.044.000
+ Các đối tượng tạm ứng khác	1.143.699.526	292.691.770
Phải thu khác	137.193.903.785	153.429.677.008
+ Ông Nguyễn Đức Trang	84.382.651.273	84.382.651.273
+ Công ty TNHH Thông Ngân	31.416.921.000	31.416.921.000
+ Công ty Cổ phần Phát triển điện Lai Châu	-	23.673.132.192
+ Công ty cổ phần Quản lý và Vận hành lưới điện 110KV Lai Châu	2.394.174.000	2.394.174.000
+ Phải thu khác	19.000.157.512	11.562.798.543
Thù lao HĐQT, BKS	273.546.500	144.000.000
<b>Cộng</b>	<b>160.434.369.329</b>	<b>190.844.529.496</b>

**6.2. Phải thu khác dài hạn**

	30/09/2023	01/01/2023
Ký cược, ký quỹ	40.000.000	40.000.000
<b>Cộng</b>	<b>40.000.000</b>	<b>40.000.000</b>

*Trong đó khoản phải thu khác với các bên có liên quan*

	30/09/2023	01/01/2023
<i>Khoản phải thu khác với các bên có liên quan</i>	-	-
<i>Chi tiết tại Thuyết minh báo cáo tài chính mục VII.1 - Thông tin với các bên có liên quan.</i>		

**7. Chi phí trả trước****7.1. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	30/09/2023	01/01/2023
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	8.559.428.224	8.559.428.224
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	44.431.812	141.929.224
- Kinh phí GPMB (di chuyển đường dây điện và đèn bù)	1.772.205.445	1.772.205.445
- Công cụ dụng cụ phân bổ	51.602.089	212.039.136
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	224.487.509	-
<b>Cộng</b>	<b>10.652.155.079</b>	<b>10.685.602.029</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)****7. Chi phí trả trước (Tiếp theo)****7.2 Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
- Công cụ dụng cụ	2.322.220	31.443.433
- Ứng hộ xây dựng nhà ăn và nhà văn hóa	350.088.365	582.891.232
- Phí dịch vụ hòa mạng	43.409.086	69.454.544
- Chi phí trả trước dài hạn khác	6.980.163.177	114.561.757
<b>Cộng</b>	<b><u>7.375.982.847</u></b>	<b><u>798.350.966</u></b>

**8. Tài sản dở dang dài hạn****8.1 Xây dựng cơ bản dở dang**

	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
- Xây dựng cơ bản dự án Thủy điện tích năng Kosy Di Linh	843.055.556	843.055.556
- Xây dựng cơ bản Nhà máy điện mặt trời Sơn Mỹ	259.259.259	259.259.259
<b>Cộng</b>	<b><u>1.102.314.815</u></b>	<b><u>1.102.314.815</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ tài chính  
từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

## 9. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2023	838.974.374.506	304.441.572.509	36.914.069.819	752.170.254	-	1.181.082.187.088
Mua trong năm	5.895.942.215	15.868.790.754	-	-	16.307.739.096	38.072.472.065
<b>Tại ngày 30/09/2023</b>	<b>844.870.316.721</b>	<b>320.310.363.263</b>	<b>36.914.069.819</b>	<b>752.170.254</b>	<b>16.307.739.096</b>	<b>1.219.154.659.153</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÔN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2023	27.674.831.459	19.091.831.663	22.830.305.928	251.030.841	-	69.847.999.892
Khấu hao trong năm	17.228.032.996	11.729.356.474	3.880.114.402	100.527.156	-	32.938.031.028
<b>Tại ngày 30/09/2023</b>	<b>44.902.864.455</b>	<b>30.821.188.137</b>	<b>26.710.420.330</b>	<b>351.557.997</b>	<b>-</b>	<b>102.786.030.920</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2023	811.299.543.047	285.349.740.846	14.083.763.891	501.139.413	-	1.111.234.187.196
<b>Tại ngày 30/09/2023</b>	<b>799.967.452.266</b>	<b>289.489.175.126</b>	<b>10.203.649.489</b>	<b>400.612.257</b>	<b>16.307.739.096</b>	<b>1.116.368.628.233</b>

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

Nguyên giá TSCĐ tạm thời không sử dụng:

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

3.631.485.454	đồng
-	đồng
1.115.820.482.816	đồng



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)****10. Hàng tồn kho**

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	2.494.220.850.950	-	2.288.055.517.315	-
+ Dự án Kosy Sông Công	113.037.673.854	-	111.000.446.007	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	425.187.903.307	-	431.842.440.961	-
+ Dự án Kosy Cầu Gỗ	18.700.928.370	-	12.054.698.380	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng	69.109.913.156	-	69.090.816.179	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	370.581.156.212	-	360.695.080.159	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng 11	528.002.596.504	-	445.088.733.159	-
+ Dự án Kosy Ninh Bình	74.888.973.029	-	74.750.821.022	-
+ Dự án Kosy Hà Nam	755.216.691.539	-	681.744.411.970	-
+ Dự án Lào Cai - Tiểu khu 16	94.141.335.082	-	57.701.523.589	-
+ Các dự án khác	45.353.679.897	-	44.086.545.889	-
Hàng hoá	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.494.220.850.950</b>	<b>-</b>	<b>2.288.055.517.315</b>	<b>-</b>

**11. Phải trả người bán ngắn hạn****11.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Tư vấn và TM Đại Phát	10.706.150.505	10.706.150.505	24.633.988.955	24.633.988.955
Công ty TNHH tư vấn và thương mại Nam Thăng Long	17.105.855.926	17.105.855.926	23.108.341.136	23.108.341.136
Công ty CP Licogi 13- Cơ giới hạ tầng	19.484.364.271	19.484.364.271	17.105.855.926	17.105.855.926
Công ty cổ phần Tập đoàn MBG Công Ty TNHH Một Thành Viên Công Sen	5.935.495.050	5.935.495.050	-	-
Công ty CP tư vấn kiến trúc và xây dựng Đông Đô	11.090.645.852	11.090.645.852	-	-
Công ty TNHH tư vấn và thương mại Đại An	12.126.332.216	12.126.332.216	-	-
Công ty CP Cơ khí Xây lắp Thương mại Minh Cường	5.909.652.000	5.909.652.000	5.909.652.000	5.909.652.000
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển năng lượng GIAVICO	27.223.967.615	27.223.967.615	-	-
Các đối tượng khác	33.898.335.569	33.898.335.569	43.042.043.725	43.042.043.725
<b>Cộng</b>	<b>143.480.799.004</b>	<b>143.480.799.004</b>	<b>135.499.351.747</b>	<b>135.499.351.747</b>

*Trong đó khoản phải phải trả với các bên có liên quan*

*Khoản phải trả người bán với các bên có liên quan*

*Chi tiết tại Thuyết minh báo cáo tài chính mục VII.1 - Thông tin với các bên có liên quan.*

	30/09/2023	01/01/2023
	336.326.362	555.006.362

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)****12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty cổ phần Bionature Việt Nam	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956
Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772
Ông Nguyễn Văn Xuất	4.709.996.152	4.709.996.152	4.709.996.152	4.709.996.152
Công ty TNHH tư vấn thiết kế và phát triển hạ tầng Việt Nam	3.341.972.522	3.341.972.522	-	-
Công ty TNHH Xây dựng và Bất động sản Bắc Giang	28.891.403.631	28.891.403.631	-	-
Các đối tượng khác	9.178.349.114	9.178.349.114	3.031.643.192	3.031.643.192
<b>Cộng</b>	<b>49.804.222.147</b>	<b>49.804.222.147</b>	<b>11.424.140.072</b>	<b>11.424.140.072</b>

*Trong đó khoản phải trả với các bên có liên quan*

	30/09/2023	01/01/2023
<i>Khoản phải người mua trả tiền trước với các bên có liên quan</i>	-	-

*Khoản phải người mua trả tiền trước với các bên có liên quan*

*Chi tiết tại Thuyết minh báo cáo tài chính mục VII.1 - Thông tin với các bên có liên quan.*

**13. Thuế và các khoản phải nộp/ Phải thu Nhà nước****13.1 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/09/2023
Thuế giá trị gia tăng	2.236.006.591	9.865.246.869	(12.101.253.460)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.806.509.616	5.366.237.948	(7.806.509.616)	5.366.237.948
Thuế thu nhập cá nhân	996.722.602	224.119.187	(507.990.508)	712.851.281
Thuế tài nguyên	476.041.126	6.114.543.057	(4.715.171.241)	1.875.412.942
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	254.733.257.060	89.224.970.026	(67.500.000.000)	276.458.227.086
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	137.253.689	(115.586.384)	21.667.305
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	17.830.512.000	1.581.156.396	(1.581.156.396)	17.830.512.000
<b>Cộng</b>	<b>284.079.048.995</b>	<b>112.513.527.172</b>	<b>(94.327.667.605)</b>	<b>302.264.908.562</b>

**13.2 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước**

	01/01/2023	Số đã nộp trong năm	Số đã được quyết toán bù trừ	30/09/2023
Thuế TNDN tạm nộp hoạt động BĐS	2.834.156.142	-	-	2.834.156.142
Các loại thuế khác	1.000.000	-	-	1.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.835.156.142</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.835.156.142</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)****14. Lợi thế thương mại**

	<i>Lợi thế thương mại</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>NGUYÊN GIÁ (*)</b>		
Tại ngày 01/01/2023	171.400.643.443	171.400.643.443
Tăng trong năm	-	-
Giảm khác	-	-
<b>Tại ngày 30/09/2023</b>	<b>171.400.643.443</b>	<b>171.400.643.443</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Tại ngày 01/01/2023	18.568.403.039	18.568.403.039
Phân bổ trong kỳ	12.855.048.258	12.855.048.258
<b>Tại ngày 30/09/2023</b>	<b>31.423.451.297</b>	<b>31.423.451.297</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2023	152.832.240.404	152.832.240.404
<b>Tại ngày 30/09/2023</b>	<b>139.977.192.146</b>	<b>139.977.192.146</b>

(\*): Lợi thế thương mại phát sinh từ thời điểm 01/12/2021, tại đó, Công ty cổ phần Kosy nắm quyền kiểm soát đối với Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư Xây dựng thủy điện - Công ty con. Lợi thế thương mại phản ánh chênh lệch giữa giá phí hợp nhất khoản đầu tư vào công ty con (Tư vấn thủy điện) và phần sở hữu của Công ty mẹ (Kosy) trong giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con tại ngày mua.

**15. Chi phí phải trả**

	<b>30/09/2023</b>	<b>01/01/2023</b>
- Trích trước chi phí xây dựng dự án BĐS	43.410.245.886	27.121.887.545
- Trích trước giá trị thi công hoàn thành Dự án thủy điện Nậm Pạc	26.136.761.454	60.884.264.458
- Chi phí lãi vay	51.096.976.882	1.709.018.074
<b>Cộng</b>	<b>120.643.984.222</b>	<b>89.715.170.077</b>

**16. Phải trả ngắn hạn khác**

	<b>30/09/2023</b>		<b>01/01/2023</b>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
- Kinh phí công đoàn	180.817.210	180.817.210	180.817.210	180.817.210
- Bảo hiểm xã hội	528.953.300	528.953.300	662.643.829	662.643.829
- Bảo hiểm y tế	112.010.402	112.010.402	107.259.210	107.259.210
- Bảo hiểm thất nghiệp	50.991.000	50.991.000	41.784.060	41.784.060
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16.049.205.483	16.049.205.483	16.049.205.483	16.049.205.483
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.347.172.012	21.347.172.012	22.596.693.157	22.596.693.157
+ Công ty cổ phần Phát triển thủy điện 86	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
+ Công ty TNHH MTV Thủy điện Thanh Tuyên	-	-	1.500.000.000	1.500.000.000
+ 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	1.509.717.188	1.509.717.188	1.259.238.333	1.259.238.333
<b>Cộng</b>	<b>38.269.149.407</b>	<b>38.269.149.407</b>	<b>39.638.402.949</b>	<b>39.638.402.949</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ tài chính

từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

## 17. Vay và nợ thuê tài chính

## 17.1 Các khoản vay ngắn hạn

	01/01/2023		Trong kỳ		30/09/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	493.159.176.212	493.159.176.212	786.002.910.951	793.569.567.063	485.592.520.100	485.592.520.100
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở Giao dịch	114.379.468.000	114.379.468.000	136.050.000.000	135.588.265.387	114.841.202.613	114.841.202.613
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh	30.186.000.000	30.186.000.000	62.364.000.000	61.764.000.000	30.786.000.000	30.786.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh	30.000.000.000	30.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long	50.000.000.000	50.000.000.000	120.000.000.000	100.000.000.000	70.000.000.000	70.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở (*)	99.713.714.290	99.713.714.290	125.189.140.951	163.795.001.676	61.107.853.565	61.107.853.565
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở giao dịch	100.000.000.000	100.000.000.000	141.155.000.000	141.155.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long	48.489.000.000	48.489.000.000	57.500.000.000	55.989.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai	3.800.000.000	3.800.000.000	-	1.000.000.000	2.800.000.000	2.800.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sở Giao dịch	-	-	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000
+ Ông Nguyễn Huy Trường	9.973.530.000	9.973.530.000	1.068.470.000	11.042.000.000	-	-
+ Các cá nhân khác	6.617.463.922	6.617.463.922	62.676.300.000	63.236.300.000	6.057.463.922	6.057.463.922
Vay dài hạn đến hạn trả	235.121.127.460	235.121.127.460	107.954.853.574	155.448.447.376	187.627.533.658	187.627.533.658
+ Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Hoàng Mai	165.900.000.000	165.900.000.000	45.842.114.074	113.706.448.376	98.035.665.698	98.035.665.698
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh	792.000.000	792.000.000	264.000.000	264.000.000	792.000.000	792.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	14.769.600.351	14.769.600.351	1.621.736.500	7.409.350.000	8.981.986.851	8.981.986.851
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long	166.668.000	166.668.000	375.003.000	125.001.000	416.670.000	416.670.000
+ Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN tỉnh Lai Châu	47.165.044.026	47.165.044.026	59.852.000.000	33.943.648.000	73.073.396.026	73.073.396.026
+ Các cá nhân khác	6.327.815.083	6.327.815.083	-	-	6.327.815.083	6.327.815.083
<b>Cộng</b>	<b>728.280.303.672</b>	<b>728.280.303.672</b>	<b>893.957.764.525</b>	<b>949.018.014.439</b>	<b>673.220.053.758</b>	<b>673.220.053.758</b>

## 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 (Tiếp theo)

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

## 17. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

## 17.2 Các khoản vay dài hạn

	01/01/2023		Trong kỳ		30/09/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn						
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	4.196.736.500	4.196.736.500		1.621.736.500	2.575.000.000	2.575.000.000
+ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hoàng Mai	557.594.989.755	557.594.989.755	11.690.459.079	45.035.665.698	524.249.783.136	524.249.783.136
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh	1.119.500.000	1.119.500.000	-	264.000.000	855.500.000	855.500.000
+ Ngân hàng Nông Nghiệp PTNT - CN tỉnh Lai Châu	686.817.555.822	686.817.555.822	-	59.852.000.000	626.965.555.822	626.965.555.822
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long	583.330.000	583.330.000	-	375.003.000	208.327.000	208.327.000
+ 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 BĐS Hải Phát	838.485.618	838.485.618	-	-	838.485.618	838.485.618
<b>Cộng</b>	<b>1.251.882.891.332</b>	<b>1.251.882.891.332</b>	<b>11.690.459.079</b>	<b>107.148.405.198</b>	<b>1.156.424.945.213</b>	<b>1.156.424.945.213</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ tài chính

từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

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

18. *Vốn chủ sở hữu*

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	<i>Quỹ đầu tư phát triển</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>2.164.813.350.000</b>	-	<b>91.720.103.649</b>	<b>7.007.641.149</b>	<b>2.263.541.094.798</b>
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	21.719.114.209	110.887.081	21.830.001.290
Tăng khác	-	-	-	1.289.109	1.289.109
Chi trả thù lao, HĐQT	-	-	(144.000.000)	-	(144.000.000)
Giảm khác	-	-	(1.289.109)	-	(1.289.109)
<b>Số dư cuối năm trước/đầu năm nay</b>	<b>2.164.813.350.000</b>	-	<b>113.293.928.749</b>	<b>7.119.817.339</b>	<b>2.285.227.096.088</b>
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
Lãi trong kỳ	-	-	14.989.206.556	315.868.259	15.305.074.815
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.164.813.350.000</b>	-	<b>128.283.135.305</b>	<b>7.435.685.598</b>	<b>2.300.532.170.903</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)****18. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

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

	<u>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023(VND)</u>	<u>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022(VND)</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	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 chia	-	-
Cổ phiếu:		
	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	216.481.335	216.481.335
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	216.481.335	216.481.335
+ Cổ phiếu phổ thông	216.481.335	216.481.335
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	216.481.335	216.481.335
+ Cổ phiếu phổ thông	216.481.335	216.481.335
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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

**19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Quý III năm nay</u>	<u>Quý III năm trước</u>
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>295.840.935.552</b>	<b>299.365.387.861</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	31.340.985.048	29.526.280.238
Doanh thu bán hàng hóa	263.044.926.623	262.483.442.743
Doanh thu kinh doanh BĐS	1.455.023.881	7.355.664.880
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>295.840.935.552</b>	<b>299.365.387.861</b>
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</i>	<i>31.340.985.048</i>	<i>29.526.280.238</i>
<i>Doanh thu thuần bán hàng hóa</i>	<i>263.044.926.623</i>	<i>262.483.442.743</i>
<i>Doanh thu thuần kinh doanh BĐS</i>	<i>1.455.023.881</i>	<i>7.355.664.880</i>

**20. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	<u>Quý III năm nay</u>	<u>Quý III năm trước</u>
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.749.925.286	7.476.055.547
Giá vốn hàng hoá đã bán	252.297.680.515	243.596.703.198
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.155.001.367	7.018.890.117
<b>Cộng</b>	<b>261.202.607.168</b>	<b>258.091.648.862</b>

**21. Doanh thu hoạt động tài chính**

	<u>Quý III năm nay</u>	<u>Quý III năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền vay	2.656.354.088	2.498.955.850
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	1.001.419.500	-
<b>Cộng</b>	<b>3.657.773.588</b>	<b>2.498.955.850</b>

**22. Chi phí tài chính**

	<u>Quý III năm nay</u>	<u>Quý III năm trước</u>
Lãi tiền vay	25.206.715.933	26.593.603.754
<b>Cộng</b>	<b>25.206.715.933</b>	<b>26.593.603.754</b>

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

	<u>Quý III năm nay</u>	<u>Quý III năm trước</u>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>		
- Chi phí nhân viên quản lý	1.232.386.009	2.033.675.106
- Chi phí đồ dùng văn phòng	6.966.667	34.355.808
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.118.984.169	1.155.445.344
- Thuế, phí và lệ phí	2.000.000	-
- Phân bổ Lợi thế thương mại	4.285.016.086	4.285.016.086
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	892.199.771	3.814.550.824
- Chi phí bằng tiền khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>7.537.552.702</b>	<b>11.323.043.168</b>
<b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>		
- Chi phí cho nhân viên	112.893.163	297.642.297
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	52.527.273
<b>Cộng</b>	<b>112.893.163</b>	<b>350.169.570</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****24. Thu nhập khác và chi phí khác**

	<u>Quý III năm nay</u>	<u>Quý III năm trước</u>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>23.941.000</b>	-
- Các khoản khác	23.941.000	-
<b>Chi phí khác</b>	<b>146.949.933</b>	<b>1.232.244.268</b>
- Các khoản tiền phạt, chậm nộp	146.949.933	582.244.268
- Chi phí tài trợ, ủng hộ	-	650.000.000
<b>Lợi nhuận (lỗ) khác thuần</b>	<b>(123.008.933)</b>	<b>(1.232.244.268)</b>

**25. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành****25.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	<u>Quý III năm nay</u>	<u>Quý III năm trước</u>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	580.031.878	1.383.301.505
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNHH của năm nay	-	-
<b>Cộng</b>	<b>580.031.878</b>	<b>1.383.301.505</b>

**26. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

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

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

	<u>Quý III năm nay</u>	<u>Quý III năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	4.735.899.363	2.890.332.584
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	4.601.582.797	2.818.621.676
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	216.481.335	216.481.335
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>21,26</b>	<b>13,02</b>

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

	<u>Quý III năm nay</u>	<u>Quý III năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu kỳ	216.481.335	216.481.335
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong kỳ	-	-
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong kỳ	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	216.481.335	216.481.335

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****VIII. THÔNG TIN KHÁC****I. Thông tin về các bên có liên quan****1.1 Các bên liên quan:**

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

Trong kỳ tài chính từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023, các bên liên quan được nhận biết là liên quan đến Công ty là các thành viên Ban quản trị, Ban Kiểm soát, các công ty được kiểm soát bởi các thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT.

Các bên được nhận biết là các bên có liên quan với Công ty và có giao dịch từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023 là:

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

**1.2 Giao dịch với các bên liên quan**

<u>Các bên có liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
<b>I. Phải trả người bán</b>			
Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	Công ty của thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT	336.326.362	451.326.362
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	-	103.680.000
<b>Họ và tên</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 (VND)</b>	<b>Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022 (VND)</b>
<b>Hội đồng quản trị</b>			
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	266.825.382	390.280.000
Bà Nguyễn Thị Hằng	Thành viên	176.148.363	257.980.000
Ông Đỗ Quốc Việt	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	338.662.403	512.199.091
Ông Nguyễn Công Khánh	Thành viên	-	-
Ông Tạ Ngọc Sơn	Thành viên	-	-
<b>Ban Kiểm soát</b>			
Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên	9.000.000	-
Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên	9.000.000	-
Ông Hà Việt Hùng	Trưởng BKS	18.000.000	-
<b>Ban Tổng Giám đốc và KTT</b>			

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	251.413.888	370.580.000
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	279.696.729	455.810.000
Nguyễn Đức Doanh	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 14/03/2023)	373.296.088	465.120.000
Hà Sỹ Đình	Phó Tổng Giám đốc	-	-
Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc	280.416.729	439.127.412
Ông Nguyễn Tiến Nam	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 06/03/2023)	79.263.637	479.395.653
Ông Nguyễn Quốc Hưng	Kế toán trưởng	318.840.000	380.528.571
<b>Cộng</b>		<b>2.400.563.219</b>	<b>3.751.020.727</b>

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

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

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

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

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ tài chính.

**3. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022.

Hà Nội, ngày 02 tháng 11 năm 2023

**TỪ THỊ THỦY**  
Người lập

**NGUYỄN QUỐC HƯNG**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**  
Chủ tịch HĐQT