

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Số: 11/2023/CBTT-KOS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

Báo cáo tài chính riêng năm 2022 đã được kiểm toán.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/03/2023 tại đường dẫn 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 riêng năm 2022 đã được kiểm toán..

Đại diện tổ chức
Người được uỷ quyền Công bố thông tin



Lê Thị Phương

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2022



MỤC LỤC

| <u>NỘI DUNG</u> | <u>TRANG</u> |
|--------------------------------------|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 2 - 3 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 4 - 5 |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | 6 - 7 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 8 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ | 9 - 10 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 11 - 47 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kosy (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng giám đốc

| | |
|---------------------------|--|
| Bà Nguyễn Thị Phương Thảo | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Đỗ Quốc Việt | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Đức Diệp | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Đức Doanh | Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 14/03/2023) |
| Ông Hà Sỹ Dinh | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Việt Thung | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Tiến Nam | Phó Tổng Giám đốc (Từ ngày 01/03/2022 đến ngày 06/03/2023) |
| Ông Lương Hồng Phong | Phó Tổng Giám đốc (Từ ngày 05/07/2021 đến ngày 01/03/2022) |
| Ông Nguyễn Tiến Hoàn | Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/03/2022) |
| Bà Phùng Thị Hải Vân | Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/03/2022) |

Ban Kiểm soát

| | |
|----------------------|--|
| Ông Hà Việt Hùng | Thành viên (Bỏ nhiệm từ ngày 20/05/2022) |
| Bà Trần Thị Thu Hoài | Thành viên |
| Bà Trần Thị Thu Hà | Thành viên |
| Ông Nguyễn Quốc Hưng | Trưởng ban (Miễn nhiệm từ ngày 20/05/2022) |

Kế toán trưởng

| | |
|----------------------|-------------------------------|
| Ông Nguyễn Quốc Hưng | Bỏ nhiệm ngày 07/06/2022 |
| Bà Phạm Thị Thắng | Miễn nhiệm từ ngày 07/06/2022 |

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

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

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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



Nguyễn Việt Cường

Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Số: 303/2023/UHY-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
Về Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Kosy
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Kosy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 29 tháng 03 năm 2023, từ trang 6 đến trang 47 kèm theo, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính 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 31/12/2022, 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Kosy cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác. Kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính riêng này tại ngày 31/03/2022.



Lê Quang Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2021-112-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31/12/2022

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2022 VND | 01/01/2022 VND |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 3.250.176.383.711 | 2.365.681.951.006 |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 4 | 45.048.792.603 | 15.146.135.346 |
| Tiền | 111 | | 33.762.215.486 | 15.146.135.346 |
| Các khoản tương đương tiền | 112 | | 11.286.577.117 | - |
| Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 5 | 11.284.732.400 | 11.043.951.964 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 11.284.732.400 | 11.043.951.964 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 869.867.205.328 | 1.009.059.851.757 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 6 | 290.278.066.144 | 342.782.256.079 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 7 | 415.365.295.677 | 489.608.047.649 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 8 | 164.223.843.507 | 176.669.548.029 |
| Hàng tồn kho | 140 | 9 | 2.288.055.517.315 | 1.304.068.809.900 |
| Hàng tồn kho | 141 | | 2.288.055.517.315 | 1.304.068.809.900 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 35.920.136.065 | 26.363.202.039 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 11 | 10.477.401.277 | 9.857.989.251 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | 15 | 22.607.578.646 | 16.505.212.788 |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 15 | 2.835.156.142 | - |
| TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 751.596.261.860 | 757.049.460.887 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 40.000.000 | 40.000.000 |
| Phải thu dài hạn khác | 216 | 8 | 40.000.000 | 40.000.000 |
| Tài sản cố định | 220 | | 14.598.103.612 | 19.926.342.706 |
| Tài sản cố định hữu hình | 221 | 12 | 14.598.103.612 | 19.926.342.706 |
| - Nguyên giá | 222 | | 37.834.880.073 | 38.183.465.164 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (23.236.776.461) | (18.257.122.458) |
| Tài sản dở dang dài hạn | 240 | 10 | 1.102.314.815 | 547.900.000 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 1.102.314.815 | 547.900.000 |
| Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 5 | 735.824.400.000 | 736.414.400.000 |
| Đầu tư vào công ty con | 251 | | 514.500.000.000 | 514.500.000.000 |
| Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | 253 | | 221.324.400.000 | 221.324.400.000 |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | 590.000.000 |
| Tài sản dài hạn khác | 260 | | 31.443.433 | 120.818.181 |
| Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 11 | 31.443.433 | 120.818.181 |
| TỔNG TÀI SẢN | 270 | | 4.001.772.645.571 | 3.122.731.411.893 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31/12/2022

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 1.710.868.656.841 | 865.109.134.761 |
| Nợ ngắn hạn | 310 | | 1.145.803.321.331 | 665.574.060.908 |
| Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 13 | 117.072.355.891 | 204.603.448.640 |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 14 | 11.424.140.072 | 4.817.154.829 |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 15 | 281.264.828.123 | 24.372.623.341 |
| Phải trả người lao động | 314 | | 1.933.519.066 | 1.607.443.751 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 17 | 28.560.447.688 | 26.129.540.028 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 18 | 34.966.300.845 | 34.263.309.723 |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 16 | 670.581.729.646 | 369.780.540.596 |
| Nợ dài hạn | 330 | | 565.065.335.510 | 199.535.073.853 |
| Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 16 | 565.065.335.510 | 199.535.073.853 |
| VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 2.290.903.988.730 | 2.257.622.277.132 |
| Vốn chủ sở hữu | 410 | 19 | 2.290.903.988.730 | 2.257.622.277.132 |
| Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 2.164.813.350.000 | 2.164.813.350.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu | 411a | | 2.164.813.350.000 | 2.164.813.350.000 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 126.090.638.730 | 92.808.927.132 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | 92.664.927.132 | 69.171.505.036 |
| - LNST chưa phân phối năm nay | 421b | | 33.425.711.598 | 23.637.422.096 |
| TỔNG NGUỒN VỐN | 440 | | 4.001.772.645.571 | 3.122.731.411.893 |

Người lập biểu

Từ Thị Thủy

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Năm 2022 | Năm 2021 |
|--|-----------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 20 | 1.210.055.766.367 | 1.103.487.498.433 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 1.210.055.766.367 | 1.103.487.498.433 |
| Giá vốn hàng bán | 11 | 21 | 1.137.074.430.592 | 1.054.695.051.626 |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 72.981.335.775 | 48.792.446.807 |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 22 | 35.407.897.490 | 47.516.199.554 |
| Chi phí tài chính | 22 | 23 | 30.827.455.960 | 24.536.504.319 |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i> | 23 | | <i>30.608.878.918</i> | <i>24.536.504.319</i> |
| Chi phí bán hàng | 25 | 24 | 2.570.171.827 | 4.026.026.326 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 24 | 25.303.123.454 | 23.716.182.497 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 49.688.482.024 | 44.029.933.219 |
| Thu nhập khác | 31 | 26 | 11.234.682 | 138.382.246 |
| Chi phí khác | 32 | 27 | 5.721.257.838 | 12.800.172.003 |
| Lợi nhuận khác | 40 | | (5.710.023.156) | (12.661.789.757) |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 43.978.458.868 | 31.368.143.462 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 28 | 10.552.747.270 | 7.730.721.366 |
| Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 33.425.711.598 | 23.637.422.096 |

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Từ Thị Thủy

Nguyễn Quốc Hưng

Nguyễn Việt Cường

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

| Chỉ tiêu | Mã Thuyết số minh | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|--|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| Lợi nhuận trước thuế | 01 | 43.978.458.868 | 31.368.143.462 |
| Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | 5.627.101.728 | 5.888.964.287 |
| Lãi hoạt động đầu tư | 05 | (35.418.860.124) | (47.654.512.565) |
| Chi phí lãi vay | 06 | 30.608.878.918 | 24.536.504.319 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 44.795.579.390 | 14.139.099.503 |
| Giảm/(Tăng) các khoản phải thu | 09 | 165.312.007.333 | (176.707.766.714) |
| (Tăng) hàng tồn kho | 10 | (983.986.707.415) | (264.219.130.276) |
| Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | 178.274.200.903 | 48.834.042.640 |
| (Tăng)/Giảm chi phí trả trước | 12 | (530.037.278) | 2.713.941.637 |
| Tiền lãi vay đã trả | 14 | (29.246.347.957) | (30.127.896.752) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (11.403.337.417) | (12.377.033.626) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | (636.784.642.441) | (417.744.743.588) |
| Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | (604.385.159) | (3.521.767.346) |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | 260.000.000 | 545.454.545 |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (1.664.758.996) | (18.360.000.000) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 2.013.978.560 | 13.400.000.000 |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | - | (221.324.400.000) |
| Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | - | 294.204.000.000 |
| Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 351.014.586 | 656.079.769 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | 355.848.991 | 65.599.366.968 |

Mẫu số B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TIẾP)
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

| Chỉ tiêu | Mã | Thuyết | Năm 2022 | Năm 2021 |
|---|-----------|----------|------------------------|------------------------|
| | số | minh | VND | VND |
| Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | | - | 560.938.670.000 |
| Tiền thu từ đi vay | 33 | | 1.522.545.100.455 | 390.465.227.395 |
| Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (856.213.649.748) | (603.878.580.939) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 666.331.450.707 | 347.525.316.456 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | | 29.902.657.257 | (4.620.060.164) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 4 | 15.146.135.346 | 19.766.195.510 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 4 | 45.048.792.603 | 15.146.135.346 |

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023
Chủ tịch HĐQT

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Từ Thị Thủy

Nguyễn Quốc Hưng

Nguyễn Việt Cường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Kosy (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 010322871, 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 được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội chuẩn y tại các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ đổi lần thứ 01 đến lần thứ 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 đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 2 ngày 09/07/2010.

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

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty đến ngày 31/12/2022 là 2.164.813.350.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn một trăm sáu mươi tư tỷ tám trăm mười ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) chia thành 216.481.335 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

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

Tổng số nhân viên của Công ty Tại ngày 31/12/2022 là 67 người (tại ngày 31/12/2021 là 69 người).

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

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

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ sản giao dịch bất động sản;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, chi tiết: Lắp đặt sửa chữa công trình viễn thông;
- Hoạt động viễn thông khác, chi tiết: Cho thuê công trình viễn thông;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Thoát nước và xử lý nước thải, chi tiết: Xử lý nước thải;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản (Điều 3, Luật kinh doanh bất động sản năm 2014);
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi;
- Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt, chi tiết: Khai thác khoáng sản kim loại đen, kim loại màu, quặng không chứa sắt, quặng kim loại không chứa sắt (trừ những khoáng sản cấm khai thác);
- Khai thác quặng kim loại quý hiếm;
- Khai thác quặng sắt;
- Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, chi tiết: kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke, vũ trường);

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

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

- Dịch vụ chăm sóc, duy trì cảnh quan, chi tiết: Trồng cây, chăm sóc và duy trì công viên, vườn hoa và các khu công cộng khác.

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

1.3 CHU KỶ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có 01 công ty con và 03 đơn vị phụ thuộc:

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

Đơn vị trực thuộc:

Tại ngày 31/12/2022, Công ty có 01 chi nhánh trực thuộc và 02 văn phòng đại diện.

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

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

Số liệu so sánh cho Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty đã được kiểm toán. Các số liệu này hoàn toàn có thể so sánh được với Báo cáo tài chính năm nay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính riêng này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

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

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

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)****3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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

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

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

Đầu tư vào Công ty con

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

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

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

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

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.6 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

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

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

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.7 TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP)

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

| <i>Loại tài sản</i> | <i>Thời gian sử dụng (năm)</i> |
|-----------------------------------|--------------------------------|
| - Máy móc, thiết bị | 06 năm |
| - Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 10 năm |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 04 năm |
| - Tài sản cố định hữu hình khác | 03 năm |

3.8 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒ DANG

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

3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.10 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

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

3.11 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

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

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

3.12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

3.13 CHI PHÍ ĐI VAY

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.13 CHI PHÍ ĐI VAY (TIẾP)

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

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

3.14 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

3.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

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

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê

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

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

3.16 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

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

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

3.17 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

3.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

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

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

3.18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC (TIẾP)

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

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

3.19 BÊN LIÊN QUAN

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

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

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan trong năm 2022 được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Tiền mặt | 1.956.045.306 | 4.910.172.588 |
| - Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 31.806.170.180 | 10.235.962.758 |
| - Các khoản tương đương tiền (*) | 11.286.577.117 | - |
| Cộng | 45.048.792.603 | 15.146.135.346 |

(*) Các khoản tương đương tiền là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng của Công ty, hưởng lãi suất 3,45% - 4%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND | Giá gốc VND | Giá trị hợp lý VND |
| Ngắn hạn | 11.284.732.400 | 11.284.732.400 | 11.043.951.964 | 11.043.951.964 |
| + Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi Nhánh Thăng Long (1) | 11.284.732.400 | 11.284.732.400 | 11.043.951.964 | 11.043.951.964 |
| Dài hạn | - | - | 590.000.000 | 590.000.000 |
| + Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi Nhánh Thăng Long | - | - | 590.000.000 | 590.000.000 |
| Cộng | 11.284.732.400 | 11.284.732.400 | 11.633.951.964 | 11.633.951.964 |

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

5.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

| | 31/12/2022 | | | 01/01/2022 | | |
|--|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá trị hợp lý VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá trị hợp lý VND |
| - Đầu tư vào công ty con | 514.500.000.000 | - | 514.500.000.000 | - | - | - |
| + Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện (**) | 514.500.000.000 | - | (*) | 514.500.000.000 | - | (*) |
| - Đầu tư vào đơn vị khác | 221.324.400.000 | - | 221.324.400.000 | - | - | - |
| + Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu (***) | 221.324.400.000 | - | (*) | 221.324.400.000 | - | (*) |
| Cộng | 735.824.400.000 | - | 735.824.400.000 | - | - | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***5.2 ĐÀU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC (TIẾP)**

(*) Tại ngày 31/12/2022, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng bởi vì chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

(**) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện. Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 6200084255 ngày 21/08/2015. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện đến ngày 31/12/2022 là 350.000.000.000 đồng. Tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy Tại ngày 31/12/2022 ở Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện là 98%. Trong năm 2022, Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện kinh doanh có lãi.

(***) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu. Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1900664566 ngày 02/7/2020. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu đến ngày 31/12/2022 là 621.000.000.000 đồng. Tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy tại ngày 31/12/2022 ở Công ty Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu là 19,8%.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|---|------------------------|--------------|------------------------|--------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| - Công ty Cổ phần Zone Việt | - | - | 23.260.496.936 | - |
| - Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đông Á | 51.757.125.481 | - | 28.562.423.709 | - |
| - Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam | 47.272.948.395 | - | 45.643.405.911 | - |
| - Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Thăng Long | 23.617.266.199 | - | 48.730.252.469 | - |
| - Công ty Cổ phần Giải pháp SSTECH Việt Nam | 37.369.052.555 | - | 37.942.695.872 | - |
| - Công ty Cổ phần Thương mại và Tư vấn Nam Hà Nội | 38.967.517.178 | - | 33.699.784.838 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Bắc Giang | 67.721.833.625 | - | 24.546.480.221 | - |
| - Các đối tượng khác | 23.572.322.711 | - | 100.396.716.123 | - |
| Cộng | 290.278.066.144 | - | 342.782.256.079 | - |
| Phải thu của khách hàng là các bên liên quan | - | - | - | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|--|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng KSCONS | 46.378.768.507 | - | 64.147.680.000 | - |
| - Công ty Cổ phần KPT Việt Nam | 60.764.984.686 | - | 68.264.033.136 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô | 119.942.104.423 | - | 175.401.860.423 | - |
| - 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 | - | 7.695.192.485 | - |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình | 75.000.000.000 | - | 75.000.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nam | 46.577.349.688 | - | 50.000.000.000 | - |
| - Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Lào Cai | 9.535.187.987 | - | 12.801.546.825 | - |
| - Các đối tượng khác | 52.343.957.020 | - | 36.297.734.780 | - |
| Cộng | 415.365.295.677 | - | 489.608.047.649 | - |

Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 32.3

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

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|---|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| | Giá trị VND | Dự phòng VND | Giá trị VND | Dự phòng VND |
| a) Ngắn hạn | 164.223.843.507 | - | 176.669.548.029 | - |
| - Ký cược, ký quỹ | 182.957.100 | - | 162.957.100 | - |
| - Tạm ứng | 37.084.515.591 | - | 75.178.443.834 | - |
| + Ông Nguyễn Anh Toàn (*) | 10.628.441.200 | - | 31.141.423.200 | - |
| + Bà Vũ Thị Thương (*) | 24.607.718.418 | - | 21.061.112.288 | - |
| + Bà Nguyễn Thanh Hiền (*) | 1.439.044.000 | - | 16.000.000.000 | - |
| + Ông Nguyễn Văn Cường (*) | 120.000.000 | - | 4.282.802.970 | - |
| + Ông Nguyễn Văn Lãng (*) | - | - | 2.660.667.376 | - |
| + Các đối tượng khác | 289.311.973 | - | 32.438.000 | - |
| - Phải thu khác | 126.812.370.816 | - | 101.249.147.095 | - |
| + Công ty TNHH Thông Ngân (**) | 31.416.921.000 | - | 15.810.000.000 | - |
| + Công ty Cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình | 8.182.191.781 | - | - | - |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nam | 1.793.150.685 | - | - | - |
| + Ông Nguyễn Đức Trang (***) | 84.382.651.273 | - | 84.382.651.273 | - |
| + Các đối tượng khác | 1.037.456.077 | - | 1.056.495.822 | - |
| - Thủ lao HĐQT, BKS ứng trước | 144.000.000 | - | 79.000.000 | - |
| b) Dài hạn | 40.000.000 | - | 40.000.000 | - |
| - Ký cược, ký quỹ | 40.000.000 | - | 40.000.000 | - |
| Cộng | 164.263.843.507 | - | 176.709.548.029 | - |

Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 32.3

(*) : Khoản tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng của Dự án Gia Sàng 11, Dự án Hà Nam, Dự án Ninh Bình và Dự án tiểu khu 16 - Lào Cai.

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

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

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

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|-------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|-----------------|
| | Giá gốc VND | Dự phòng VND | Giá gốc VND | Dự phòng VND |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 2.288.055.517.315 | - | 1.304.068.809.900 | - |
| + Dự án Kosy Hà Nam | 681.744.411.970 | - | 33.422.635.381 | - |
| + Dự án Kosy Bắc Giang | 360.695.080.159 | - | 221.736.495.566 | - |
| + Dự án Kosy Gia Sàng 11 | 445.088.733.159 | - | 348.181.509.386 | - |
| + Dự án Kosy Sông Công | 111.000.446.007 | - | 114.387.527.625 | - |
| + Dự án Kosy Lào Cai | 431.842.440.961 | - | 415.420.009.139 | - |
| + Các đối tượng khác | 257.684.405.059 | - | 170.920.632.803 | - |
| Cộng | 2.288.055.517.315 | - | 1.304.068.809.900 | - |

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

Chi phí lãi vay đã vốn hóa vào giá trị của các dự án dở dang trong năm 2022 là 41.620.651.346 đồng (năm 2021 là 40.912.934.021 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

10. TÀI SẢN DỄ DANG DÀI HẠN

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| - Thiết bị hội nghị truyền hình Ademax | - | 547.900.000 |
| - Dự án nhà máy điện mặt trời Sơn Mỹ | 259.259.259 | - |
| - Dự án thủy điện tích năng Kosy Di Linh | 843.055.556 | - |
| Cộng | 1.102.314.815 | 547.900.000 |

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | 10.477.401.277 | 9.857.989.251 |
| - Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn môi giới | 8.559.428.224 | 7.639.534.067 |
| - Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước | 141.929.224 | 141.715.521 |
| - Kinh phí GPMB (di chuyển đường dây điện và đền bù) | 1.772.205.445 | 1.772.205.445 |
| - Công cụ dụng cụ phân bổ | 3.838.384 | 34.168.687 |
| - Các khoản khác | - | 270.365.531 |
| b) Dài hạn | 31.443.433 | 120.818.181 |
| - Công cụ dụng cụ phân bổ | 31.443.433 | 120.818.181 |
| Cộng | 10.508.844.710 | 9.978.807.432 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Máy móc thiết bị <u>VND</u> | Phương tiện vận tải, truyền dẫn <u>VND</u> | Thiết bị dụng cụ quản lý <u>VND</u> | Cộng <u>VND</u> |
|------------------------|---------------------------------------|---|--|----------------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | |
| 01/01/2022 | 203.640.000 | 37.718.554.910 | 261.270.254 | 38.183.465.164 |
| - Tăng trong năm | - | - | 547.900.000 | 547.900.000 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | (804.485.091) | (92.000.000) | (896.485.091) |
| 31/12/2022 | 203.640.000 | 36.914.069.819 | 717.170.254 | 37.834.880.073 |
| HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| 01/01/2022 | (203.640.000) | (17.905.144.895) | (148.337.563) | (18.257.122.458) |
| - Khấu hao trong năm | - | (5.482.840.044) | (144.261.684) | (5.627.101.728) |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | 557.679.011 | 89.768.714 | 647.447.725 |
| 31/12/2022 | (203.640.000) | (22.830.305.928) | (202.830.533) | (23.236.776.461) |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| 01/01/2022 | - | 19.813.410.015 | 112.932.691 | 19.926.342.706 |
| 31/12/2022 | - | 14.083.763.891 | 514.339.721 | 14.598.103.612 |

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là 3.631.485.454 đồng (tại ngày 01/01/2022 là 239.640.000 đồng).

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2022 của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 13.787.184.907 đồng (tại ngày 01/01/2022 là 19.034.143.318 đồng)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|--|------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Công ty Cổ phần Licogi 13- Cơ giới hạ tầng | 17.105.855.926 | 17.105.855.926 | 17.147.557.660 | 17.147.557.660 |
| - Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đại An | 4.734.794.607 | 4.734.794.607 | 21.208.202.510 | 21.208.202.510 |
| - Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đại Phát | 24.633.988.955 | 24.633.988.955 | 34.656.756.727 | 34.656.756.727 |
| - Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long | 23.108.341.136 | 23.108.341.136 | 60.486.855.425 | 60.486.855.425 |
| - Công ty Cổ phần Tập Đoàn MBG | 21.699.470.005 | 21.699.470.005 | 9.247.277.998 | 9.247.277.998 |
| - Công ty TNHH Thương Mại tư vấn C.H | 1.008.262.998 | 1.008.262.998 | 32.785.822.873 | 32.785.822.873 |
| - Các đối tượng khác | 24.781.642.264 | 24.781.642.264 | 29.070.975.447 | 29.070.975.447 |
| Cộng | 117.072.355.891 | 117.072.355.891 | 204.603.448.640 | 204.603.448.640 |

Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 32.3

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | 31/12/2022 | | 01/01/2022 | |
|---|-----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| - Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam | 1.883.974.956 | 1.883.974.956 | 1.883.974.956 | 1.883.974.956 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát | 1.798.525.772 | 1.798.525.772 | - | - |
| - Bà Trần Thị Bích Hạnh | 2.403.385.873 | 2.403.385.873 | 2.403.385.873 | 2.403.385.873 |
| - Ông Nguyễn Văn Xuất | 4.209.996.152 | 4.209.996.152 | - | - |
| - Các đối tượng khác | 1.128.257.319 | 1.128.257.319 | 529.794.000 | 529.794.000 |
| Cộng | 11.424.140.072 | 11.424.140.072 | 4.817.154.829 | 4.817.154.829 |

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan - - - -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | 01/01/2022 | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | 31/12/2022 |
|--|-----------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| Thuế và các khoản phải nộp | | | | |
| - Thuế giá trị gia tăng phải nộp | - | 3.342.224.856 | 3.342.224.856 | - |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | 5.822.943.621 | 10.552.747.270 | 8.569.181.275 | 7.806.509.616 |
| - Thuế thu nhập cá nhân | 719.167.720 | 674.846.826 | 499.465.099 | 894.549.447 |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | 727.156.191.116 | 472.422.934.056 | 254.733.257.060 |
| - Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác | - | 6.000.000 | 6.000.000 | - |
| - Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | 17.830.512.000 | - | - | 17.830.512.000 |
| | 24.372.623.341 | 741.732.010.068 | 484.839.805.286 | 281.264.828.123 |
| | | | | |
| | 01/01/2022 | Số đã nộp trong năm | Số đã được quyết toán bù trừ | 31/12/2022 |
| | VND | VND | VND | VND |
| Thuế và các khoản phải thu | | | | |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp BĐS tạm nộp | - | 2.834.156.142 | - | 2.834.156.142 |
| - Các loại thuế khác | - | 1.000.000 | - | 1.000.000 |
| | - | 2.835.156.142 | - | 2.835.156.142 |
| | | | | |
| | 01/01/2022 | Số được khấu trừ trong kỳ | Số đã khấu trừ trong kỳ | 31/12/2022 |
| | VND | VND | VND | VND |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 16.505.212.788 | 126.609.144.539 | 120.506.778.681 | 22.607.578.646 |
| | 16.505.212.788 | 126.609.144.539 | 120.506.778.681 | 22.607.578.646 |

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

| Nội dung | 31/12/2022 | | Trong năm | | 01/01/2022 | |
|---|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Vay ngắn hạn | 482.625.646.212 | 482.625.646.212 | 1.001.147.290.780 | 723.661.075.398 | 205.139.430.830 | 205.139.430.830 |
| Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch (1) | 114.379.468.000 | 114.379.468.000 | 192.619.468.000 | 145.040.000.000 | 66.800.000.000 | 66.800.000.000 |
| Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam | - | - | - | 9.848.000.000 | 9.848.000.000 | 9.848.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh (2) | 30.186.000.000 | 30.186.000.000 | 82.650.000.000 | 67.734.000.000 | 15.270.000.000 | 15.270.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh (3) | 30.000.000.000 | 30.000.000.000 | 68.600.000.000 | 68.540.000.000 | 29.940.000.000 | 29.940.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (4) | 50.000.000.000 | 50.000.000.000 | 80.880.000.000 | 60.880.000.000 | 30.000.000.000 | 30.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thanh Xuân (5) | - | - | 18.200.000.000 | 20.400.000.000 | 2.200.000.000 | 2.200.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở (6) | 99.713.714.290 | 99.713.714.290 | 271.034.000.000 | 216.120.285.710 | 44.800.000.000 | 44.800.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Bảo Việt (7) | 100.000.000.000 | 100.000.000.000 | 184.885.504.020 | 84.885.504.020 | - | - |
| Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai (8) | 48.489.000.000 | 48.489.000.000 | 98.478.318.760 | 49.989.318.760 | - | - |
| Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (11) | 3.800.000.000 | 3.800.000.000 | 3.800.000.000 | - | - | - |
| Vay cá nhân (14) | 6.057.463.922 | 6.057.463.922 | - | 223.966.908 | 6.281.430.830 | 6.281.430.830 |
| Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm) | 187.956.083.434 | 187.956.083.434 | 141.467.548.018 | 118.152.574.350 | 164.641.109.766 | 164.641.109.766 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đào Duy Anh (9) | - | - | 524.000.000 | 1.541.666.683 | 1.017.666.683 | 1.017.666.683 |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đô (10) | 14.769.600.351 | 14.769.600.351 | 20.248.880.018 | 22.116.239.667 | 16.636.960.000 | 16.636.960.000 |
| Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (11) | 165.900.000.000 | 165.900.000.000 | 120.000.000.000 | 94.064.000.000 | 139.964.000.000 | 139.964.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Anh (12) | 792.000.000 | 792.000.000 | 528.000.000 | 264.000.000 | 528.000.000 | 528.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long (13) | 166.668.000 | 166.668.000 | 166.668.000 | 166.668.000 | 166.668.000 | 166.668.000 |
| Vay cá nhân (14) | 6.327.815.083 | 6.327.815.083 | - | - | 6.327.815.083 | 6.327.815.083 |
| Cộng | 670.581.729.646 | 670.581.729.646 | 1.142.614.838.798 | 841.813.649.748 | 369.780.540.596 | 369.780.540.596 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

| Nội dung | 31/12/2022 | | Trong năm | | 01/01/2022 | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Vay dài hạn (thời hạn trên 1 năm) | 565.065.335.510 | 565.065.335.510 | 521.397.809.675 | 155.867.548.018 | 199.535.073.853 | 199.535.073.853 |
| Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đào Duy Anh (9) | - | - | - | 524.000.000 | 524.000.000 | 524.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức (10) | 4.196.736.500 | 4.196.736.500 | - | 20.248.880.018 | 24.445.616.518 | 24.445.616.518 |
| Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (11) | 557.594.989.755 | 557.594.989.755 | 520.559.324.057 | 134.400.000.000 | 171.435.665.698 | 171.435.665.698 |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Anh (12) | 1.119.500.000 | 1.119.500.000 | - | 528.000.000 | 1.647.500.000 | 1.647.500.000 |
| Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long (13) | 583.330.000 | 583.330.000 | - | 166.668.000 | 749.998.000 | 749.998.000 |
| Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam (14) | 732.293.637 | 732.293.637 | - | - | 732.293.637 | 732.293.637 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát (14) | 838.485.618 | 838.485.618 | 838.485.618 | - | - | - |
| Cộng | 565.065.335.510 | 565.065.335.510 | 521.397.809.675 | 155.867.548.018 | 199.535.073.853 | 199.535.073.853 |

(1) Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch: Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022/115159/HĐTD ngày 11/07/2022. Thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 11/07/2023 thời gian của mỗi khoản vay trong hạn mức được quy định trong hợp đồng tín dụng cụ thể. Hạn mức cho vay 115.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay được sử dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo được quy định trong hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/115159/HĐBĐ ngày 25/01/2022 gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 866570, KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 866569, KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

(2) Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh: Hợp đồng cho vay hạn mức số 28/2022-HDCVHM/NHCT144-KOSY ngày 30/08/2022. Thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 02/08/2023 thời gian của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 5 tháng kể từ ngày giải ngân. Hạn mức cho vay 35.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay được sử dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng của công ty. Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản với đất đối với các thửa đất phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

(3) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Ngọc Khánh: Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022/8084260/HĐTD ngày 05/5/2022. Thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 05/05/2023, thời gian của mỗi khoản vay trong hạn mức được nêu trong hợp đồng tín dụng cụ thể. Hạn mức tín dụng cho vay 30.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay được sử dụng bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 302, 325, 379, 380 tờ bản đồ số 6 phường Thăng Lợi, TP. Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(4) Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long: Hợp đồng hạn mức tín dụng số 359/2022/HĐHMTD/PVBTLG-KOSY ngày 15/08/2022. Thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 15/08/2023 thời gian của mỗi khoản vay trong hạn mức là 06 tháng kể từ ngày giải ngân. Hạn mức cho vay 50.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay được sử dụng cho việc bổ sung vốn lưu động, phát hành L/C nội địa và bảo lãnh thanh toán cho hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng. Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo gồm thế chấp xe ô tô theo hợp đồng thế chấp; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản với đất đối với các thửa đất phường Pom Hán, TP. Lào Cai, Lào Cai; Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản với đất đối với các thửa đất số 24 phường Bắc Cường, TP. Lào Cai, tỉnh Lào Cai.

(5) Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thanh Xuân: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 28242.21.003.747163.TD ngày 04/11/2021. Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 31/07/2022 thời gian của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa 4 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay. Hạn mức cho vay là 25.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay được sử dụng để bổ sung vốn lưu động để kinh doanh. Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo được quy định trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1035.22.003.74163.BĐ ngày 11/01/2022 gồm quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn với đất đối với các thửa đất số 1146, 1168, 741, 728, 1156, 1159 tờ bản đồ số 14-15 phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

(6) Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 23082021-373085-01-SME ngày 24/09/2021 và Phụ lục 01/PLHĐ ngày 22/09/2022. Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 24/11/2022 thời hạn của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 4 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay. Hạn mức cho vay là 100.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay được sử dụng bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, phát hành LC UPAS nội địa phục vụ hoạt động thương mại vật liệu xây dựng. Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn với đất đối với các thửa đất tiểu khu đô thị số 17, phường Pom Hán, TP. Lào Cai, tỉnh Lào Cai; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn với đất đối với các thửa đất KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

(7) Ngân hàng TMCP Bảo Việt: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0392-2022-HĐTD1-BVB005 ngày 04/08/2022. Thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 04/08/2023 thời hạn của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay. Hạn mức cho vay là 100.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay được sử dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo được quy định trong hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 009-2022-HDDCC1-BVB023 ngày 20/01/2022 Cổ phiếu KOS, cổ phiếu được niêm yết trên sàn HOSE từ ngày 08/07/2019 khối lượng 1.500.000 cổ phiếu thuộc sở hữu của ông Nguyễn Việt Cường (chức vụ: chủ tịch hội đồng quản trị); Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 073-2022-HDDTC1-BVB005 và HĐ số 074-2022-HDDTC1-BVB005 ngày 07/06/2022 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 866489 và CX866486, KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036-2022-HDDTC1-BVB023 và HĐ số 035-2022-HDTC1-BVB023 ngày 01/04/2022 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 866490, CX866582 và CX866511, KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 012-2022-HDTC1-BVB023 ngày 21/01/2022 toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác chi tiết theo Phụ lục 1 của hợp đồng này thuộc KĐT Kosy phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(8) Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai: Hợp đồng tín dụng hạn mức số HĐTD1132022064 ngày 04/05/2022. Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng đến ngày 03/05/2023 thời gian của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa 6 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay. Hạn mức cho vay 50.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay của từng lần giải ngân do Ngân hàng và bên vay thỏa thuận phù hợp với quy định Ngân hàng và quy định pháp luật. Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo được quy định trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HĐTC1132022064/03 và HĐTC1132022064/04 ngày 24/05/2022 gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 866451, CX 866580 KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, Thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 139853, DA 139852, DA 139851 phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

(9) Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đào Duy Anh: Hợp đồng tín dụng số HĐTD số 2815.18.064.747163.TD ngày 08/08/2018. Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng đến ngày 08/08/2023. Mục đích khoản vay được sử dụng phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Tài sản đảm bảo là 3 xe Mercedes-Benz E300 theo hợp đồng mua bán số E18ADU055-E18ADU056-E18ADU057 ngày 21/05/2018.

(10) Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thủ Đức: Hợp đồng tín dụng số LD1911200008 Ngày 09/05/2019. Thời hạn vay 05 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên 17/05/2019. Hạn mức cho vay 300.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay được sử dụng phục vụ dự án sông Công. Lãi suất vay cho vay 12%/năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay. Tài sản đảm bảo quyền sử dụng đất thuộc khu đô thị Kosy sông Công, phường Thắng Lợi, TP. Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

(11) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - CN Hoàng Mai:

Hợp đồng tín dụng số 1240-LAV-202000248 ngày 24/04/2020. Thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên 24/04/2020. Hạn mức cho vay 240.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay được sử dụng phục vụ dự án Bắc Giang. Lãi suất vay cho vay 10.5%/năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay. Tài sản đảm bảo gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với các thửa đất thuộc KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

Hợp đồng tín dụng số 1240-LAV-202000838 ngày 24/12/2020. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên 24/12/2020. Hạn mức cho vay 250.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay được sử dụng phục vụ dự án khu đô thị số 11 phường Gia Sàng. Lãi suất cho vay 10.5%/năm và có điều chỉnh. Tài sản đảm bảo gồm tài sản hình thành trong tương lai toàn bộ dự án khu đô thị số 11 phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, Thái Nguyên.

Hợp đồng tín dụng số 1240-LAV-202200554 ngày 08/06/2022. Thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Hạn mức cho vay 500.000.000.000 đồng. Lãi suất vay cho vay 9% năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay. Mục đích sử dụng vốn thực hiện đầu tư dự án khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên. Tài sản đảm bảo là Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam hình thành trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

(12) Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Anh: Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 17/2020/HĐCVDADT/NHCT144-KOSY ngày 12/8/2020. Thời hạn vay 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên 14/08/2020. Mục đích sử dụng vốn để mua xe. Lãi suất vay theo từng từng lần nhận nợ. Tài sản đảm bảo theo hợp đồng mua bán xe.

(13) Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long: Hợp đồng cho vay số 186/2021/HĐTD/PVBTL-KOSY ngày 27/05/2021. Thời hạn vay 6 năm kể từ ngày giải ngân. Mục đích sử dụng vốn để mua xe. Lãi suất vay 8%/năm. Tài sản đảm bảo theo hợp đồng mua bán xe.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Trích trước chi phí xây dựng các dự án | 27.121.887.545 | 22.300.792.234 |
| + Trích trước chi phí xây dựng dự án Cầu Gỗ | 27.121.887.545 | 21.203.129.680 |
| + Trích trước chi phí xây dựng dự án Lào Cai | - | 1.097.662.554 |
| - Chi phí lãi vay | 1.438.560.143 | 3.828.747.794 |
| Cộng | 28.560.447.688 | 26.129.540.028 |

18. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| - Kinh phí công đoàn | 180.817.210 | 124.807.020 |
| - Bảo hiểm xã hội | 517.427.640 | - |
| - Bảo hiểm y tế | 91.203.210 | - |
| - Bảo hiểm thất nghiệp | 32.864.060 | - |
| - Nhận ký quỹ ký cược | 16.049.205.483 | 16.149.205.483 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 18.094.783.242 | 17.989.297.220 |
| + Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh (*) | 17.837.454.824 | 17.837.454.824 |
| + Các khoản phải trả khác | 257.328.418 | 151.842.396 |
| Cộng | 34.966.300.845 | 34.263.309.723 |

Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 32.3

(*) 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

19.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

| Khoản mục | Vốn đầu tư của chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND |
| 01/01/2021 | 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 | - | 23.637.422.096 | 23.637.422.096 |
| - Trả cổ tức bằng cổ phiếu | - | (51.874.680.000) | (51.874.680.000) |
| - Chi trả thù lao HĐQT, BKS | - | (132.000.000) | (132.000.000) |
| 31/12/2021 | 2.164.813.350.000 | 92.808.927.132 | 2.257.622.277.132 |
| 01/01/2022 | 2.164.813.350.000 | 92.808.927.132 | 2.257.622.277.132 |
| - Lãi trong năm nay | - | 33.425.711.598 | 33.425.711.598 |
| - Chi trả thù lao HĐQT, BKS (*) | - | (144.000.000) | (144.000.000) |
| 31/12/2022 | 2.164.813.350.000 | 126.090.638.730 | 2.290.903.988.730 |

(*) Chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2021 theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 01/2022/BB-ĐHĐCĐ ngày 20/5/2022.

19.2 CHI TIẾT VỐN GÓP CỦA CHỦ SỞ HỮU

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| + Ông Nguyễn Việt Cường | 1.016.400.000.000 | 1.016.400.000.000 |
| + Ông Nguyễn Trung Kiên | 44.666.660.000 | 44.666.660.000 |
| + Bà Nguyễn Thị Hằng | 188.980.540.000 | 188.980.540.000 |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus | 252.000.000.000 | 252.000.000.000 |
| + Các cổ đông khác | 662.766.150.000 | 662.766.150.000 |
| Cộng | 2.164.813.350.000 | 2.164.813.350.000 |

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

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| + Vốn góp đầu năm | 2.164.813.350.000 | 1.037.500.000.000 |
| + Vốn góp tăng trong năm | - | 1.127.313.350.000 |
| + Vốn góp cuối năm | 2.164.813.350.000 | 2.164.813.350.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chia | - | 51.874.680.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

19.4 CỔ PHIẾU

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|---|-------------------|-------------------|
| | CP | CP |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 216.481.335 | 216.481.335 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 216.481.335 | 216.481.335 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 216.481.335 | 216.481.335 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 216.481.335 | 216.481.335 |
| <i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i> | <i>10.000</i> | <i>10.000</i> |

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| - Doanh thu bán hàng | 1.148.099.812.247 | 1.058.063.328.032 |
| - Doanh thu cung cấp dịch vụ | 150.000.000 | 330.000.000 |
| - Doanh thu kinh doanh bất động sản | 61.805.954.120 | 45.094.170.401 |
| Cộng | <u>1.210.055.766.367</u> | <u>1.103.487.498.433</u> |

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | VND | VND |
| - Giá vốn hàng hóa đã bán | 1.090.642.649.596 | 1.007.799.578.109 |
| - Giá vốn doanh thu cung cấp dịch vụ | 72.922.350 | 145.844.700 |
| - Giá vốn kinh doanh bất động sản | 46.358.858.646 | 46.749.628.817 |
| Cộng | <u>1.137.074.430.592</u> | <u>1.054.695.051.626</u> |

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm 2022 | Năm 2021 |
|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | VND | VND |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 10.781.617.490 | 954.699.554 |
| - Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư | 24.626.280.000 | 46.561.500.000 |
| Cộng | <u>35.407.897.490</u> | <u>47.516.199.554</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Chi phí lãi vay | 30.608.878.918 | 24.536.504.319 |
| - Chi phí tài chính khác | 218.577.042 | - |
| Cộng | 30.827.455.960 | 24.536.504.319 |

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

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| a) Các khoản chi phí bán hàng | 2.570.171.827 | 4.026.026.326 |
| - Chi phí nhân viên | 1.121.010.070 | 1.729.316.501 |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định | - | 30.666.672 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.438.444.909 | 2.266.043.153 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 10.716.848 | - |
| b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp | 25.303.123.454 | 23.716.182.497 |
| - Chi phí nhân viên quản lý | 7.312.478.484 | 7.148.707.876 |
| - Chi phí đồ dùng văn phòng | 129.574.747 | 59.050.001 |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định | 4.801.004.422 | 4.994.451.011 |
| - Thuế, phí và lệ phí | 6.000.000 | 410.807.281 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 12.969.835.616 | 4.042.222.674 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 84.230.185 | 7.060.943.654 |
| Cộng | 27.873.295.281 | 27.742.208.823 |

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| - Chi phí nguyên vật liệu | 129.574.747 | - |
| - Chi phí nhân công | 20.648.087.351 | 20.866.724.929 |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định | 5.627.101.728 | 5.888.964.287 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 247.245.813.096 | 297.933.216.519 |
| - Thuế phí | 727.162.191.116 | - |
| - Chi phí bằng tiền khác | 12.075.279.397 | 48.852.460.753 |
| | 1.012.888.047.435 | 373.541.366.488 |

26. THU NHẬP KHÁC

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| - Thanh lý, nhượng bán TSCĐ | 10.962.634 | 138.313.011 |
| - Các khoản khác | 272.048 | 69.235 |
| | 11.234.682 | 138.382.246 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

27. CHI PHÍ KHÁC

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|--------------------------|----------------------|-----------------------|
| - Chi phí tài trợ | 4.730.000.000 | 12.173.000.000 |
| - Các khoản bị phạt | 989.415.247 | 619.657.018 |
| - Các khoản chi phí khác | 1.842.591 | 7.514.985 |
| | 5.721.257.838 | 12.800.172.003 |

28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 43.978.458.868 | 31.368.143.462 |
| Các khoản chi phí không được khấu trừ | 8.785.277.482 | 7.285.463.369 |
| - Khấu hao TSCĐ bị loại | 2.844.633.940 | 4.998.291.366 |
| - Các khoản chi phí (phạt) | 989.415.247 | 619.657.018 |
| - Chi phí ủng hộ | 4.730.000.000 | 1.510.000.000 |
| - Chi phí không hợp lý hợp lệ khác | 221.228.295 | 157.514.985 |
| Tổng thu nhập chịu thuế trong năm | 52.763.736.350 | 38.653.606.831 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 20% | 20% |
| Thuế TNDN phải trả ước tính | 10.552.747.270 | 7.730.721.366 |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 10.552.747.270 | 7.730.721.366 |

29. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

30. CÁC GIAO DỊCH KHÔNG BẰNG TIỀN ẢNH HƯỞNG ĐẾN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG TRONG TƯƠNG LAI

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Chuyển cổ tức thành cổ phiếu | - | 51.874.680.000 |
| Tăng vốn bằng hoán đổi cổ phần | - | 514.500.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***31. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 3 lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản và công trình xây dựng, dịch vụ thương mại và đầu tư tài chính. Công ty lập báo cáo theo 3 bộ phận kinh doanh này.

| Chỉ tiêu | Kinh doanh Bất động sản VND | Dịch vụ thương mại VND | Đầu tư tài chính VND | Tổng bộ phận đã báo cáo VND | Loại trừ VND | Tổng cộng toàn Công ty VND |
|---|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-----------------|----------------------------------|
| KẾT QUẢ KINH DOANH | | | | | | |
| Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | | | | | | |
| - Doanh thu bán ra bên ngoài | 61.805.954.120 | 1.148.249.812.247 | - | 1.210.055.766.367 | - | 1.210.055.766.367 |
| - Doanh thu nội bộ | - | - | - | - | - | - |
| Tổng doanh thu thuần | 61.805.954.120 | 1.148.249.812.247 | - | 1.210.055.766.367 | - | 1.210.055.766.367 |
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 46.358.858.646 | 1.090.715.571.946 | - | 1.137.074.430.592 | - | 1.137.074.430.592 |
| Doanh thu tài chính | - | - | 35.407.897.490 | 35.407.897.490 | - | 35.407.897.490 |
| Chi phí tài chính | - | 30.608.878.918 | 218.577.043 | 30.827.455.961 | - | 30.827.455.961 |
| Chi phí bán hàng | 131.276.530 | 2.438.895.297 | - | 2.570.171.827 | - | 2.570.171.827 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 1.292.406.293 | 24.010.717.161 | - | 25.303.123.454 | - | 25.303.123.454 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 14.023.412.651 | 475.748.925 | 35.189.320.447 | 49.688.482.023 | - | 49.688.482.023 |
| Thu nhập khác | 573.833 | 10.660.849 | - | 11.234.682 | - | 11.234.682 |
| Chi phí khác | 292.224.383 | 5.429.033.454 | - | 5.721.257.837 | - | 5.721.257.837 |
| Lợi nhuận khác | (291.650.549) | (5.418.372.606) | - | (5.710.023.155) | - | (5.710.023.155) |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 13.731.762.102 | (4.942.623.681) | 35.189.320.447 | 43.978.458.868 | - | 43.978.458.868 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng)***31. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)**

| Chỉ tiêu | Kinh doanh Bất động sản | Dịch vụ thương mại | Đầu tư tài chính | Tổng bộ phận đã báo cáo | Loại trừ | Tổng cộng toàn Công ty |
|-------------------------------------|----------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|----------|---------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND | VND |
| TÀI SẢN | | | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 2.300.954.788 | 42.747.837.815 | - | 45.048.792.603 | - | 45.048.792.603 |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | | | 11.284.732.400 | 11.284.732.400 | - | 11.284.732.400 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 509.609.162.495 | 360.258.042.833 | - | 869.867.205.328 | - | 869.867.205.328 |
| Hàng tồn kho | 2.288.055.517.315 | - | - | 2.288.055.517.315 | - | 2.288.055.517.315 |
| Tài sản ngắn hạn khác | 1.834.690.882 | 34.085.445.183 | - | 35.920.136.065 | - | 35.920.136.065 |
| Các khoản phải thu dài hạn | 40.000.000 | - | - | 40.000.000 | - | 40.000.000 |
| Tài sản cố định | 745.626.563 | 13.852.477.049 | - | 14.598.103.612 | - | 14.598.103.612 |
| Bất động sản đầu tư | - | - | - | - | - | - |
| Tài sản dở dang dài hạn | 56.302.875 | 1.046.011.940 | - | 1.102.314.815 | - | 1.102.314.815 |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | - | - | 735.824.400.000 | 735.824.400.000 | - | 735.824.400.000 |
| Tài sản dài hạn khác | 1.606.035 | 29.837.398 | - | 31.443.433 | - | 31.443.433 |
| Tổng tài sản | 2.802.643.860.952 | 452.019.652.219 | 747.109.132.400 | 4.001.772.645.571 | - | 4.001.772.645.571 |
| NỢ PHẢI TRẢ | | | | | | |
| Nợ ngắn hạn | 527.227.508.583 | 618.575.812.748 | - | 1.145.803.321.331 | - | 1.145.803.321.331 |
| Nợ dài hạn | 561.791.726.255 | 3.273.609.255 | - | 565.065.335.510 | - | 565.065.335.510 |
| Tổng nợ phải trả | 1.089.019.234.838 | 621.849.422.003 | - | 1.710.868.656.841 | - | 1.710.868.656.841 |

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

32. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

32.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan cá nhân

Trong năm tài chính 2022, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, 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 bên liên quan của Công ty.

Danh sách các bên liên quan tổ chức

| Tên tổ chức | Mối quan hệ |
|--|--|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc | Công ty của thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT |
| Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và Xây dựng Đông Đô | 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 của Phó chủ tịch HĐQT |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus | Cùng lãnh đạo là Chủ tịch HĐQT |

32.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

| | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Mua hàng hóa, dịch vụ của bên liên quan | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc | 84.848.181 | 1.071.475.364 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây | 192.000.000 | 192.000.000 |
| | 276.848.181 | 1.263.475.364 |
| Hoàn ứng | | |
| - Ông Nguyễn Tiến Hoàn | - | 258.000.000 |
| | - | 258.000.000 |
| Hoán đổi cổ phần của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện | | |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus (Hoán đổi 16.800.000 cổ phần) | - | 252.000.000.000 |
| - Ông Nguyễn Việt Cường (Hoán đổi 14.000.000 cổ phần) | - | 210.000.000.000 |
| - Bà Nguyễn Thị Hằng (Hoán đổi 3.500.000 cổ phần) | - | 52.500.000.000 |
| | - | 514.500.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

32.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

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

| Họ và tên | Chức danh | Năm 2022 VND | Năm 2021 VND |
|---|---|----------------------|----------------------|
| Hội đồng quản trị | | | |
| Ông Nguyễn Việt Cường | Chủ tịch Hội đồng quản trị | 503.050.000 | 417.500.000 |
| Bà Nguyễn Thị Hằng | Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị | 331.750.000 | 335.900.000 |
| Bà Nguyễn Thị Phương Thảo | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 480.083.704 | 354.560.000 |
| Ông Đỗ Quốc Việt | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 657.279.091 | 638.980.000 |
| Ông Nguyễn Công Khánh | Thành viên | - | 6.000.000 |
| Ông Tạ Ngọc Sơn | Thành viên | - | 6.000.000 |
| Bà Trần Thị Kim Oanh | Thành viên | - | 6.000.000 |
| Ban kiểm soát | | | |
| Ông Nguyễn Quốc Hưng | Trưởng BKS (Miễn nhiệm từ ngày 20/5/2022) Kế toán trưởng (Từ ngày 07/6/2022) | 491.888.571 | 278.546.704 |
| Bà Trần Thị Thu Hoài | Thành viên | 69.770.000 | - |
| Bà Trần Thị Thu Hà | Thành viên | 75.200.000 | 6.000.000 |
| Ông Hà Việt Hùng | Thành viên | 84.090.000 | - |
| Ban Tổng giám đốc | | | |
| Ông Nguyễn Đức Diệp | Phó Tổng Giám đốc | 578.540.000 | 527.405.454 |
| Ông Nguyễn Tiến Hoàn | Phó Tổng Giám đốc | 40.650.000 | 485.603.636 |
| Bà Phùng Thị Hải Vân | Phó Tổng Giám đốc | 45.370.000 | 513.508.056 |
| Ông Nguyễn Việt Thung | Phó Tổng Giám đốc | 549.283.559 | 397.738.095 |
| Ông Nguyễn Tiến Nam | Phó Tổng Giám đốc | 612.755.653 | - |
| Bà Phạm Thị Thắng | Kế toán trưởng (Miễn nhiệm từ ngày 07/6/2022) | 493.110.001 | 513.100.000 |
| Tổng cộng Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng | | 5.012.820.579 | 4.486.841.945 |

32.3 SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

| | 31/12/2022 VND | 01/01/2022 VND |
|--|----------------------|----------------------|
| Trả trước cho người bán | | |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và Xây dựng Đông Đô | 3.182.988.371 | 3.182.988.371 |
| | 3.182.988.371 | 3.182.988.371 |
| Tạm ứng | | |
| - Bà Trần Thị Thu Hoài | - | 7.629.000 |
| | - | 7.629.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

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

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

32.3 SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

| | 31/12/2022 | 01/01/2022 |
|--|--------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Phải trả bên liên quan | | |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc | 451.326.362 | 712.652.900 |
| - Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây | 103.680.000 | - |
| | <u>555.006.362</u> | <u>712.652.900</u> |

33. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần Kosy đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Từ Thị Thủy

Nguyễn Quốc Hưng

Nguyễn Việt Cường