

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**  
**KOSY JOINT STOCK COMPANY**

Số: ... *08* /2025/CBTT-KOS

No.: ... *08* /2025/CBTT-KOS

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

***SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM***

***Independence - Freedom - Happiness***

*Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025*

*Hanoi, March 31, 2025*

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ**

### ***PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE***

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

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

*Organization's name: Kosy Joint Stock Company*

- Mã chứng khoán: KOS

*Stock code: KOS*

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

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

- Điện thoại/Tel: 024 37833660

Fax: 024 37833661

- Email: [infor@kosy.vn](mailto:infor@kosy.vn)

2. Nội dung của thông tin công bố

*Contents of the information disclosed*

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024.

*Consolidated financial statements 2024.*

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

tại đường dẫn [https://kosy.vn/shareholder\\_category/cong-ty-co-phan-kosy/](https://kosy.vn/shareholder_category/cong-ty-co-phan-kosy/)

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

*https://kosy.vn/shareholder\_category/cong-ty-co-phan-kosy/*



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

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

**Tài liệu đính kèm:**

**Enclosures:**

- Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024.
- Consolidated Financial Statements 2024.

**Đại diện tổ chức**

**On behalf of the organization**

**Người đại diện theo pháp luật**

**Legal representative**



**Nguyễn Việt Cường**

**Nguyen Viet Cuong**



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

---

*Tháng 3 năm 2025*

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 53

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

### **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 31/12/2024 và cho đến ngày lập Báo cáo này bao gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

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

#### **Ban Tổng giám đốc**

Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hà Sỹ Đình	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 18/09/2024)
Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc

#### **Ban Kiểm soát**

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

#### **Kế toán trưởng**

Ông Nguyễn Quốc Hưng

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Ngoài sự kiện trình bày được trình bày ở Thuyết minh số 36 - Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất kèm theo.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. 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; 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 số 54/2019/QH14 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.

### **PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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 hợp nhất.

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



**Nguyễn Việt Cường**  
**Chủ tịch HĐQT**

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Số: 452/2025/UHY - BCKT

uhy.vn

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Kosy  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 kèm theo của Công ty Cổ phần Kosy (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025, từ trang 6 đến trang 53, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày 31/12/2024 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Kosy chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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



**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 28 tháng 3 năm 2025*

**Ngô Anh Dũng**  
Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 5215-2021-112-1



Mẫu số B01-DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.325.467.396.381</b>	<b>3.285.339.437.874</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	41.750.550.309	3.595.662.841
Tiền	111		41.750.550.309	2.350.813.257
Các khoản tương đương tiền	112		-	1.244.849.584
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	8	22.663.230.039	15.258.126.938
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	8.1	22.663.230.039	15.258.126.938
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		702.406.388.621	764.083.915.914
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	9	248.878.673.061	204.622.400.102
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	11	324.282.813.348	390.351.761.945
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	3.849.000.000	15.549.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	125.395.902.212	153.560.753.867
Hàng tồn kho	140	12	2.546.906.501.180	2.473.783.400.620
Hàng tồn kho	141		2.546.906.501.180	2.473.783.400.620
Tài sản ngắn hạn khác	150		11.740.726.232	28.618.331.561
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	2.724.556.078	10.526.286.802
Thuế GTGT được khấu trừ	152		6.330.721.357	15.256.888.617
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	2.685.448.797	2.835.156.142
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.525.841.719.498</b>	<b>1.467.645.284.371</b>
Các khoản phải thu dài hạn	210		40.000.000	40.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	10	40.000.000	40.000.000
Tài sản cố định	220		1.062.655.318.827	1.094.938.050.299
Tài sản cố định hữu hình	221	13	1.062.655.318.827	1.094.938.050.299
- Nguyên giá	222		1.242.792.126.384	1.219.154.659.153
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(180.136.807.557)	(124.216.608.854)
Tài sản dở dang dài hạn	240		1.102.314.815	1.102.314.815
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	6	1.102.314.815	1.102.314.815
Đầu tư tài chính dài hạn	250	8	340.274.644.799	229.274.644.799
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	8.2	340.049.400.000	229.049.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	8.2	(74.755.201)	(74.755.201)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	8.1	300.000.000	300.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		121.769.441.057	142.290.274.458
Chi phí trả trước dài hạn	261	5	3.217.329.341	6.598.098.398
Lợi thế thương mại	269	14	118.552.111.716	135.692.176.060
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.851.309.115.879</b>	<b>4.752.984.722.245</b>

Mẫu số B01-DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.532.673.728.732</b>	<b>2.456.088.628.888</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.352.501.407.554</b>	<b>1.268.871.793.303</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	144.582.804.161	136.092.996.018
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	18.579.917.670	17.817.800.410
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	151.511.618.501	216.916.229.477
Phải trả người lao động	314		3.083.822.380	5.550.654.844
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	96.184.216.810	91.889.287.235
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	36.800.816.744	38.503.367.746
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20.1	901.758.211.288	762.101.457.573
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.180.172.321.178</b>	<b>1.187.216.835.585</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		18.165.021.304	18.889.256.456
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20.2	1.162.007.299.874	1.168.327.579.129
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.318.635.387.147</b>	<b>2.296.896.093.357</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>2.318.635.387.147</b>	<b>2.296.896.093.357</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		146.420.651.003	124.985.941.358
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		124.985.941.358	111.229.165.922
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		21.434.709.645	13.756.775.436
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		7.401.386.144	7.096.801.999
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.851.309.115.879</b>	<b>4.752.984.722.245</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lê Thị Thơ

Nguyễn Quốc Hưng

Chức danh HĐQT

Nguyễn Việt Cường

Mẫu số B02-DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	1.438.926.718.406	1.315.815.469.460
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.438.926.718.406	1.315.815.469.460
Giá vốn hàng bán	11	23	1.271.654.908.466	1.169.987.177.759
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		167.271.809.940	145.828.291.701
Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	9.732.141.600	50.361.937.063
Chi phí tài chính	22	25	101.295.995.665	122.922.782.183
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		94.510.171.662	122.845.127.013
Chi phí bán hàng	25	26	8.800.666.740	5.851.665.848
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	33.515.124.685	35.675.255.240
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		33.392.164.450	31.740.525.493
Thu nhập khác	31	27	20.500	23.941.000
Chi phí khác	32	28	1.766.194.144	238.026.931
Lợi nhuận khác	40		(1.766.173.644)	(214.085.931)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		31.625.990.806	31.526.439.562
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	9.886.697.016	17.792.679.466
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh	60		21.739.293.790	13.733.760.096
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		21.434.709.645	13.756.775.436
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		304.584.145	(23.015.340)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	99,01	63,55
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	32	99,01	63,55

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Lê Thị Thơ

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng



Nguyễn Việt Cường

Mẫu số B03-DN/HN

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

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chi tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>31.625.990.806</b>	<b>31.526.439.562</b>
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao TSCĐ	02	73.060.263.047	71.508.673.306
Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(537.488)	(1.034.529)
Lãi hoạt động đầu tư	05	(9.731.604.112)	(50.360.902.534)
Chi phí lãi vay	06	94.510.171.662	122.845.127.013
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>189.464.283.915</b>	<b>175.518.302.818</b>
Tăng/Giảm các khoản phải thu	09	67.757.495.253	242.251.730.709
Tăng/Giảm hàng tồn kho	10	(73.123.100.560)	(185.727.883.305)
Tăng/Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(43.300.151.833)	(62.859.601.754)
Tăng/Giảm chi phí trả trước	12	11.182.499.781	(5.640.432.205)
Tiền lãi vay đã trả	14	(109.297.565.198)	(121.458.576.300)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.892.493.915)	(7.806.509.616)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(658.032.348)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>34.132.935.095</b>	<b>34.277.030.347</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(23.637.467.231)	(11.643.703.704)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(7.905.103.101)	(36.283.394.538)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	12.200.000.000	20.590.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị	25	(111.000.000.000)	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.027.510.757	636.346.160
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(129.315.059.575)</b>	<b>(26.700.752.082)</b>

Mẫu số B03-DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)**

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
Tiền thu từ đi vay	33	1.337.189.791.817	1.108.012.592.030
Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.203.853.317.357)	(1.157.746.750.332)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>133.336.474.460</b>	<b>(49.734.158.302)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>38.154.349.980</b>	<b>(42.157.880.037)</b>
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60 4	3.595.662.841	45.752.508.349
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	537.488	1.034.529
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70 4</b>	<b>41.750.550.309</b>	<b>3.595.662.841</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Lê Thị Thơ

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Việt Cường

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**Mẫu số B09-DN/HN**

**1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

**1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN**

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 84 người (tại ngày 31/12/2023 là 56 người).

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

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.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

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

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, chi tiết: kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- 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;
- 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.
- 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;

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**1.3 CHU KỶ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH**

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

**1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP**

Tại ngày 31/12/2024 Công ty có 01 công ty con và 03 đơn vị trực 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>	98%	98%

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

**Tên đơn vị**

**Địa chỉ**

Chi nhánh Quản lý Đô thị Kosy Sông Công

Số nhà 205, tổ 7, phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Văn phòng đại diện tại thành phố Hồ Chí Minh

Số 130 Nguyễn Công Trứ, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Văn phòng đại diện tại tỉnh Lai Châu

Số 44 Đại lộ Lê Lợi, tổ 18 phường Tân Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

**1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), phù hợp với 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 hợp nhất.

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



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

### **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH (TIẾP)**

#### **2.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31/12/2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

#### **2.3 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 hợp nhất này được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

### **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 hợp nhất này:

#### **3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

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

#### **3.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các khoản tiền xác định và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

#### 3.3 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc Công ty có ý định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, 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 cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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 hợp nhất 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 và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

##### *Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu 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 hợp nhất 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

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

**3.5 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.

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.

**3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN (TIẾP)**

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 35
- Máy móc, thiết bị	6 - 18
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 04
- Tài sản cố định hữu hình khác	3

**3.7 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỜ DANG**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang 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 hợp nhất. 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. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**3.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính. Các chi phí sau đây đã phát sinh trong năm tài chính nhưng được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong nhiều năm:

- Chi phí thành lập;
- Chi phí trước hoạt động, chi phí chuẩn bị sản xuất (bao gồm các chi phí đào tạo);
- Chi phí chuyển địa điểm, chi phí tổ chức lại doanh nghiệp;
- Chi phí chạy thử có tải, sản xuất thử phát sinh lớn;
- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn;
- 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 HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**3.9 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.

**3.10 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

Chi phí phải trả của Công ty là các chi phí thực tế đã phát sinh trong năm tài chính 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 năm tài chính.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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 năm, 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 năm. 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.

**3.11 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, 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.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

#### 3.12 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

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 năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### 3.13 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.

#### 3.14 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 quy 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 HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**3.14 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 kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 quy 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 hợp nhất; 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 năm (5) 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.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

*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 tại thời điểm lập báo cáo tài chính. Mức độ hoàn thành được xác định dựa trên các chỉ tiêu như: thời gian đã sử dụng dịch vụ, tiến độ cung cấp dịch vụ, hoặc các tài liệu xác nhận giữa bên cung cấp và bên sử dụng dịch vụ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**3.14 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)**

*Doanh thu cho thuê (tiếp)*

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

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

*Doanh thu từ 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.

Lợi nhuận từ các khoản nhượng bán chứng khoán kinh doanh, căn cứ vào giá bán chứng khoán, trường hợp có lãi ghi nhận vào Doanh thu hoạt động tài chính tại thời điểm thực hiện giao dịch thành công.

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.

**3.15 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.

**3.16 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

**3.17 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.



### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

### 3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC (TIẾP)

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

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

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

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

### 3.18 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

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

**3.18 BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

- 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 phát sinh trong năm 2024 được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	1.267.005.986	2.013.126.303
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	40.483.544.323	337.686.954
Các khoản tương đương tiền (*)	-	1.244.849.584
<b>Cộng</b>	<b>41.750.550.309</b>	<b>3.595.662.841</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng tại các ngân hàng thương mại, hưởng lãi suất 3,35%/năm.

**5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.724.556.078</b>	<b>10.526.286.802</b>
- Dịch vụ tư vấn môi giới	225.045.886	8.559.428.224
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.320.267.039	78.614.540
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	95.037.708	78.237.943
- Kinh phí GPMB (di chuyển đường dây điện và đền bù)	38.558.755	1.772.205.445
- Chi phí trả trước khác	45.646.690	37.800.650
<b>Dài hạn</b>	<b>3.217.329.341</b>	<b>6.598.098.398</b>
- Nghiệm thu thanh toán gói thầu thi công đường vận hành	3.213.758.279	6.180.304.391
- Ứng hộ xây dựng nhà ăn, nhà văn hóa	-	272.487.409
- Phí dịch vụ hòa mạng	-	34.727.266
- Các khoản khác	3.571.062	110.579.332
<b>Cộng</b>	<b>5.941.885.419</b>	<b>17.124.385.200</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**6. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

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

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Ông Nguyễn Huy Tường (1)	-	11.700.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng Công trình Thủy điện Thái An (2)	2.495.000.000	2.495.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Thiên Châu (3)	500.000.000	500.000.000
- Các đối tượng khác (4)	854.000.000	854.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.849.000.000</b>	<b>15.549.000.000</b>

(1) Khoản cho vay theo Hợp đồng số 01/HĐVV ngày 30/06/2023 và thời gian cho vay: 12 tháng. Lãi suất vay: 11%/năm và không có tài sản đảm bảo.

(2) Khoản cho vay theo Hợp đồng số 03/HĐVV/TVTĐ-TA ngày 26/08/2021 và Phụ lục hợp đồng số 01/TVTĐ-TA ngày 30/12/2021 với thời hạn gốc cho vay là 08 tháng và sửa đổi thành 05 tháng kể từ 31/12/2021, lãi suất cho vay là 5%/năm, không có tài sản đảm bảo. (\*)

(3) Khoản cho vay theo Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV/TVTĐ-TĐTC, số 02/HĐVV/TVTĐ-TĐTC và 03/HĐVV/TVTĐ-ĐTTC ngày 06/11/2021 thời hạn 03 tháng, tự động gia hạn khi hai bên không có thông báo, lãi suất cho vay 5%/năm, không có tài sản đảm bảo. (\*)

(4) Các hợp đồng cho vay với thời hạn dưới 12 tháng, lãi suất 5%/năm. (\*)

(\*) Các khoản cho vay này đang được đảm bảo nghĩa vụ thanh toán bởi Công ty Cổ phần KPT Việt Nam theo bản cam kết được ký kết ngày 04/07/2023.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH****8.1 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi số VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi số VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>22.663.230.039</b>	<b>22.663.230.039</b>	<b>15.258.126.938</b>	<b>15.258.126.938</b>
Tiền gửi có kỳ hạn (1)	22.663.230.039	22.663.230.039	15.258.126.938	15.258.126.938
<b>Dài hạn</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>	<b>300.000.000</b>
+ Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (2)	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
	<b>22.963.230.039</b>	<b>22.963.230.039</b>	<b>15.558.126.938</b>	<b>15.558.126.938</b>

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

(2) Khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam bao gồm:

+ Số lượng trái phiếu: 100 trái phiếu; mệnh giá 1.000.000 đồng/trái phiếu; ngày phát hành: 24/12/2020; kỳ hạn trái phiếu: 7 năm. Lãi suất theo quy định tại các Điều khoản và Điều kiện của trái phiếu. Tiền lãi trái phiếu được trả sau, định kỳ 1 năm 1 lần.

+ Số lượng trái phiếu: 2000 trái phiếu; mệnh giá 100.000 đồng/trái phiếu; ngày phát hành: 30/12/2022; kỳ hạn trái phiếu: 8 năm. Lãi suất theo quy định tại các Điều khoản và Điều kiện của trái phiếu. Tiền lãi trái phiếu được trả sau, định kỳ 1 năm 1 lần

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)****8.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>340.049.400.000</b>	<b>(74.755.201)</b>	<b>229.049.400.000</b>	<b>(74.755.201)</b>
+ Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu (1)	221.324.400.000	-	221.324.400.000	-
+ Công ty Cổ phần quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu (2)	7.725.000.000	(74.755.201)	7.725.000.000	(74.755.201)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện HPL (3)	111.000.000.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>340.049.400.000</b>	<b>(74.755.201)</b>	<b>229.049.400.000</b>	<b>(74.755.201)</b>

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

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

(2) Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành lưới điện 110KV Lai Châu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6200103099 ngày 18/06/2019. Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu đến ngày 31/12/2024 là 67.000.000.000 đồng. Tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy tại ngày 31/12/2024 ở Công ty Cổ phần Quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu là 11,3%.

(3) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy Điện HPL số tiền 111.000.000.000 đồng tương đương 18,5% tỷ lệ sở hữu. Công ty được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 6200093605 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Lai Châu cấp lần đầu ngày 27 tháng 07 năm 2017 và các lần điều chỉnh sau đó với hoạt động kinh doanh chính là Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Tại ngày 31/12/2024, công ty đang hoạt động bình thường.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***9. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngân hạn</b>	<b>248.878.673.061</b>	-	<b>204.622.400.102</b>	-
- Công Ty Cổ Phần Thép Sài Gòn	35.379.231.137	-	30.566.599.666	-
- Công ty Cổ phần Zone Việt	-	-	24.440.344.266	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Thăng Long	29.231.849.147	-	10.343.782.823	-
- Công ty cổ phần Quốc tế Đông Á	21.631.298.148	-	13.591.214.602	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đông Á	20.750.154.306	-	3.056.229.575	-
- Các khách hàng khác	141.886.140.323	-	122.624.229.170	-
<b>Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>248.878.673.061</b>	-	<b>204.622.400.102</b>	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***10. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>125.395.902.212</b>	-	<b>153.560.753.867</b>	-
- Ký cược, ký quỹ	182.957.100	-	182.957.100	-
- Tạm ứng	5.190.073.432	-	13.630.722.803	-
+ Bà Vũ Thị Thuong (1)	1.475.262.419	-	13.053.262.418	-
+ Ông Nguyễn Văn Cường (1)	1.973.783.706	-	120.000.000	-
+ Các đối tượng khác	1.741.027.307	-	457.460.385	-
- Phải thu khác	119.575.114.914	-	139.542.073.964	-
+ Công ty TNHH Thống Ngân (2)	31.416.921.000	-	31.416.921.000	-
+ Ông Nguyễn Đức Trang (3)	84.382.651.273	-	84.382.651.273	-
+ Các đối tượng khác	3.775.542.641	-	23.742.501.691	-
- Thù lao HĐQT, BKS ứng trước	447.756.766	-	205.000.000	-
<b>Dài hạn</b>	<b>40.000.000</b>	-	<b>40.000.000</b>	-
- Ký cược, ký quỹ	40.000.000	-	40.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>125.435.902.212</b>	-	<b>153.600.753.867</b>	-

(1) Khoản tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng của Dự án Gia Sàng 1, và Dự án tiểu khu 16 - Lào Cai.

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

(3) 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***11. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô	47.078.144.423	-	119.942.104.423	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình	75.000.000.000	-	75.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nam	45.056.263.102	-	47.563.603.812	-
- Công ty Cổ phần KPT Việt Nam	44.869.448.321	-	51.313.355.899	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng KSCONS	40.415.800.558	-	40.415.800.558	-
- Các đối tượng khác	71.863.156.944	-	56.116.897.253	-
<b>Cộng</b>	<b>324.282.813.348</b>	<b>-</b>	<b>390.351.761.945</b>	<b>-</b>

**12. HÀNG TỒN KHO**

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

Quyền sử dụng đất được cấp tại các dự án Kosy Lào Cai, Kosy Sông Công, Kosy Bắc Giang, Kosy Hà Nam, Kosy Gia Sàng 11 được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 20).

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cầm vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại 01/01/2024	861.178.055.817	320.310.363.263	36.949.069.819	717.170.254	1.219.154.659.153
- Đầu tư XDCB hoàn thành	24.370.905.527	(733.438.296)	-	-	23.637.467.231
Tại 31/12/2024	885.548.961.344	319.576.924.967	36.949.069.819	717.170.254	1.242.792.126.384
<b>HAO MÓN LỖY KẾ</b>					
Tại 01/01/2024	(56.891.406.862)	(39.007.518.694)	(27.980.816.557)	(336.866.741)	(124.216.608.854)
- Khấu hao trong năm	(31.827.326.130)	(19.775.438.716)	(4.183.397.649)	(134.036.208)	(55.920.198.703)
Tại 31/12/2024	(88.718.732.992)	(58.782.957.410)	(32.164.214.206)	(470.902.949)	(180.136.807.557)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2024	804.286.648.955	281.302.844.569	8.968.253.262	380.303.513	1.094.938.050.299
Tại 31/12/2024	796.830.228.352	260.793.967.557	4.784.855.613	246.267.305	1.062.655.318.827

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là: 1.063.253.438.562 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 1.085.595.402.788.970 đồng);

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là: 6.703.336.951 đồng (tại ngày 01/01/2024 là: 5.898.295.454 đồng).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**14. LỢI THỂ THƯƠNG MẠI**

	Lợi thể thương mại VND	Cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Tại 01/01/2024	171.400.643.443	171.400.643.443
Tại 31/12/2024	171.400.643.443	171.400.643.443
<b>GIÁ TRỊ PHÂN BỐ</b>		
Tại 01/01/2024	(35.708.467.383)	(35.708.467.383)
- Phân bổ trong năm	(17.140.064.344)	(17.140.064.344)
Tại 31/12/2024	(52.848.531.727)	(52.848.531.727)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2024	135.692.176.060	135.692.176.060
Tại 31/12/2024	118.552.111.716	118.552.111.716

Lợi thể thương mại phát sinh từ ngày 01/12/2021 khi Công ty Cổ phần Kosy nắm quyền kiểm soát đối với Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện - Công ty con. Lợi thể thương mại phản ánh chênh lệch giữa giá phí hợp nhất khoản đầu tư vào Công ty con và phần sở hữu của Công ty mẹ (Kosy) trong giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty con tại ngày mua.

Lợi thể thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thể thương mại đó là 10 năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
- Công ty Cổ phần Tập Đoàn MBG	10.804.505.518	10.804.505.518	27.620.178.500	27.620.178.500
- Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	31.112.358.609	31.112.358.609	1.050.000.000	1.050.000.000
- Công ty TNHH Thương Mại tư vấn C.H	30.967.232.360	30.967.232.360	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Năng lượng Giavico	4.141.055.926	4.141.055.926	27.223.967.615	27.223.967.615
- Công ty CP Licogi 13- Cơ giới hạ tầng	21.577.865.195	21.577.865.195	17.105.855.926	17.105.855.926
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	3.909.652.000	3.909.652.000	6.882.156.794	6.882.156.794
- Công ty CP Cơ khí Xây lắp Thương mại Minh Cường	42.070.134.553	42.070.134.553	5.909.652.000	5.909.652.000
- Các đối tượng khác			44.391.533.183	44.391.533.183
<b>Cộng</b>	<b>144.582.804.161</b>	<b>144.582.804.161</b>	<b>136.092.996.018</b>	<b>136.092.996.018</b>

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
- Ông Ninh Mạnh Dũng	2.198.778.385	2.198.778.385	5.346.705.922	5.346.705.922
- Ông Nguyễn Văn Xuất	5.711.706.008	5.711.706.008	5.256.950.568	5.256.950.568
- Bà Trần Thị Bích Hạnh	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873
- 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 BDS Hải Phát	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772
- Các đối tượng khác	4.583.546.676	4.583.546.676	1.128.257.319	1.128.257.319
<b>Cộng</b>	<b>18.579.917.670</b>	<b>18.579.917.670</b>	<b>17.817.800.410</b>	<b>17.817.800.410</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**  
 B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

	01/01/2024		Số phải nộp trong năm VND		Số đã nộp trong năm VND		31/12/2024	
	VND		VND		VND		VND	
<b>Thuế và các khoản phải nộp</b>								
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	6.113.337.881	16.605.370.883	9.520.990.622	13.197.718.142				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.857.442.293	9.886.697.016	7.892.493.915	21.851.645.394				
- Thuế thu nhập cá nhân	765.129.799	385.955.749	793.488.210	357.597.338				
- Thuế tài nguyên	914.234.870	11.858.028.117	11.799.520.568	972.742.419				
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	170.804.339.937	119.410.154.663	175.816.632.239	114.397.862.361				
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	21.667.305	366.070.354	370.511.988	17.225.671				
- Phí, lệ phí và các khoản thuế khác	18.440.077.392	4.033.681.308	21.756.931.524	716.827.176				
<b>Cộng</b>	<b>216.916.229.477</b>	<b>162.545.958.090</b>	<b>227.950.569.066</b>	<b>151.511.618.501</b>				
	01/01/2024		Số đã được quyết toán bù trừ VND		Số đã nộp trong năm VND		31/12/2024	
	VND		VND		VND		VND	
<b>Thuế và các khoản phải thu</b>								
- Thuế giá trị gia tăng phải thu	-	-	53.920.170	53.920.170				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp BDS tạm nộp	2.834.156.142	202.627.515	-	2.631.528.627				
- Các loại thuế khác	1.000.000	1.000.000	-	-				
<b>Cộng</b>	<b>2.835.156.142</b>	<b>203.627.515</b>	<b>-</b>	<b>2.685.448.797</b>				

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Trích trước chi phí xây dựng dự án BĐS	92.556.758.408	56.898.078.928
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Cầu Gỗ	15.649.719.823	21.203.129.680
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Lào Cai	76.907.038.585	35.694.949.248
- Trích trước giá trị thi công hoàn thành Dự án thủy điện Nậm Pạc 1	1.484.453.908	-
- Trích trước giá trị thi công hoàn thành Dự án thủy điện Nậm Pạc 2	818.001.016	16.693.646.086
- Chi phí lãi vay	1.325.003.478	18.297.562.221
<b>Cộng</b>	<b>96.184.216.810</b>	<b>91.889.287.235</b>

**19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	180.817.210	180.817.210
- Bảo hiểm xã hội	1.312.608.546	817.658.578
- Bảo hiểm y tế	28.548.450	88.140.200
- Bảo hiểm thất nghiệp	12.688.200	38.967.200
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.182.205.483	16.049.205.483
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.083.948.855	21.328.579.075
+ Công ty Cổ phần Phát triển thủy điện 86	2.000.000.000	2.000.000.000
+ Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh (*)	17.837.454.824	17.837.454.824
+ Khoản phải trả phải nộp khác	2.246.494.031	1.491.124.251
<b>Cộng</b>	<b>36.800.816.744</b>	<b>38.503.367.746</b>

(\*) Là khoản phải trả Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh về hoạt động hợp tác kinh doanh phân chia lợi nhuận tại giai đoạn 1 dự án Kosy Lào Cai theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐ-2014/KOSY-TIENMINH ngày 01/09/2014 ký giữa Công ty Cổ phần Kosy và Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH****20.1 Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn**

Nội dung	31/12/2024		Trong năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>540.509.346.142</b>	<b>540.509.346.142</b>	<b>1.142.989.791.817</b>	<b>1.118.251.203.506</b>	<b>515.770.757.831</b>	<b>515.770.757.831</b>
Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch	114.322.000.000	114.322.000.000	198.036.387.651	198.555.590.264	114.841.202.613	114.841.202.613
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đồng Anh (2)	31.591.000.000	31.591.000.000	71.079.500.000	70.563.500.000	31.075.000.000	31.075.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh (3)	30.000.000.000	30.000.000.000	72.600.000.000	72.600.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (4)	92.166.662.000	92.166.662.000	171.750.000.000	159.541.671.000	79.958.333.000	79.958.333.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở (5)	95.450.000.000	95.450.000.000	211.800.000.000	196.412.500.003	80.062.500.003	80.062.500.003
Ngân hàng TMCP Bão Việt (6)	100.000.000.000	100.000.000.000	266.302.707.650	266.302.707.650	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Lạc Phát Việt Nam - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai (7)	50.000.000.000	50.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (8)	-	-	-	2.800.000.000	2.800.000.000	2.800.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (9)	20.000.000.000	20.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (5)	997.220.220	997.220.220	11.421.196.516	11.400.234.589	976.258.293	976.258.293
Vay cá nhân khác (14)	5.982.463.922	5.982.463.922	-	75.000.000	6.057.463.922	6.057.463.922

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)****20.1 Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn (tiếp)**

Nội dung	31/12/2024		Trong năm		01/01/2024		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	361.248.865.146	361.248.865.146	200.520.279.255	85.602.113.851	246.330.699.742	246.330.699.742	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	-	-	7.583.616.851	7.583.616.851	7.583.616.851	7.583.616.851	
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (8)	267.550.270.808	267.550.270.808	123.690.000.000	19.890.000.000	163.750.270.808	163.750.270.808	
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đồng Anh	-	-	459.500.000	1.119.500.000	660.000.000	660.000.000	
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long	-	-	-	624.997.000	624.997.000	624.997.000	
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN tỉnh Lai Châu (10)	85.800.000.000	85.800.000.000	74.800.000.000	56.384.000.000	67.384.000.000	67.384.000.000	
Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam	732.293.637	732.293.637	732.293.637	-	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BDS Hải Phát	838.485.618	838.485.618	838.485.618	-	-	-	
Vay cá nhân (11)	6.327.815.083	6.327.815.083	-	-	6.327.815.083	6.327.815.083	
<b>Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn</b>	<b>901.758.211.288</b>	<b>901.758.211.288</b>	<b>1.343.510.071.072</b>	<b>1.203.853.317.357</b>	<b>762.101.457.573</b>	<b>762.101.457.573</b>	

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)****20.2 Vay và nợ thuế tài chính dài hạn**

Nội dung	31/12/2024		01/01/2024		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
Vay dài hạn (thời hạn trên 1 năm)	1.162.007.299.874	1.162.007.299.874	194.200.000.000	200.520.279.255	1.168.327.579.129
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (8)	423.834.400.026	423.834.400.026	4.200.000.000	123.690.000.000	543.324.400.026
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đồng Anh (11)	-	-	-	459.500.000	459.500.000
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN tỉnh Lai Châu (13)	738.172.899.848	738.172.899.848	190.000.000.000	74.800.000.000	622.972.899.848
Công ty Cổ phần Bonature Việt Nam (14)	-	-	-	732.293.637	732.293.637
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BDS Hải Phát (15)	-	-	-	838.485.618	838.485.618
<b>Vay và nợ thuế tài chính dài hạn</b>	<b>1.162.007.299.874</b>	<b>1.162.007.299.874</b>	<b>194.200.000.000</b>	<b>200.520.279.255</b>	<b>1.168.327.579.129</b>

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

- Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này;
- Thời hạn cho vay: được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành;
- Hạn mức cho vay: 115.000.000.000 đồng;
- Mục đích khoản vay: được sử dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh;
- Lãi suất: cho vay và phươg thức trả lãi được ghi trên hợp đồng tín dụng cụ thể;
- Tài sản đảm bảo: được quy định trong hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2022/115159/HĐBB ngày 25/01/2022 gồm các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang và 1.000.000.000 cổ phiếu KOS thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus.



**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

- (2) Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh: Hợp đồng cho vay hạn mức số 23/2024-HĐCVHM/NHCT144-KOSY ngày 30/09/2024.
- Thời hạn duy trì hạn mức đến hết ngày 08/09/2025 thời gian của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 5 tháng kể từ ngày giải ngân;
  - Hạn mức cho vay 35.000.000.000 đồng;
  - 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 01/2024/8084260/HĐTD ngày 12/06/2024. Thời hạn duy trì hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hoặc đến hết ngày 12/06/2025 tùy thuộc thời điểm nào đến trước, thời gian của mỗi khoản vay trong hạn mức được nêu trong hợp đồng tín dụng cụ thể. Hạn mức tín dụng cho vay 30.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay được sử dụng bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 302, 325, 379, 380 tờ bản đồ số 6 phường Thăng Lợi, TP. Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.
- (4) Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long: Hợp đồng hạn mức tín dụng số 588/2024/HĐHMTD/PVB-TLG ngày 22/10/2024.
- Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng;
  - Thời hạn cho vay: của mỗi Hợp đồng cho vay: 06 tháng kể từ ngày giải ngân;
  - Hạn mức cho vay: 120.000.000.000 đồng;
  - Mục đích khoản vay: được sử dụng cho việc bổ sung vốn lưu động, phát hành L/C nội địa và bảo lãnh thanh toán cho hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng;
  - Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên 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; Thế chấp các khoản tiền gửi ngân hàng tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam theo các hợp đồng cầm cố; Cầm cố cổ phiếu mã cổ phiếu KOS của Bà Nguyễn Thị Hằng và Ông Nguyễn Việt Cường.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(5) Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở: Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 141223-373085-01-SME ngày 15/12/2023.

- Thời hạn cấp hạn mức 12 tháng bắt đầu từ ngày 15/12/2023;
- Thời hạn của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay;
- Hạn mức cho vay là: 100.000.000.000 đồng.
- Mục đích khoản vay: được sử dụng bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, phát hành LC UPAS nội địa phục vụ hoạt động thương mại vật liệu xây dựng;
- Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng khế ước nhận nợ;
- Tài sản đảm bảo:
  - + 05 BĐS tại dự án khu đô thị số Kosy Sông Công, Phường Thăng Lợi, TP Sông Công, tỉnh Thái Nguyên theo Hợp đồng thế chấp số 4232 ký ngày 29/09/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
  - + 08 BĐS tại dự án khu đô thị số Kosy Sông Công, Phường Thăng Lợi, TP Sông Công, tỉnh Thái Nguyên theo Hợp đồng thế chấp số 3947 ký ngày 05/09/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
  - + 11 BĐS tại dự án khu đô thị số Kosy Sông Công, Phường Thăng Lợi, TP Sông Công, tỉnh Thái Nguyên theo Hợp đồng thế chấp số 2640 ký ngày 19/05/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
  - + 13 BĐS tại dự án Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Hợp đồng thế chấp số 1644 ký ngày 21/03/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
  - + 16 BĐS tại dự án Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Hợp đồng thế chấp số 126 ký ngày 07/01/2022 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
  - + 07 BĐS tại dự án Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Hợp đồng thế chấp số 6584 ký ngày 22/12/2021 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
  - + Bảo lãnh của Ông Nguyễn Việt Cường theo Hợp đồng bảo lãnh số 01/HĐBL ký ngày 09/01/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có);
  - + Bảo lãnh của Bà Nguyễn Thị Hằng theo Hợp đồng bảo lãnh số ELOS- 14058/23/SME/BLCN-01 ký ngày 4542.12 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

- (6) Ngân hàng TMCP Bảo Việt: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0733-2024-HĐTD1-BVB005 ngày 25/11/2024.
- Thời hạn duy trì hạn mức tối đa 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay.
  - Hạn mức cho vay: là 100.000.000.000 đồng.
  - Mục đích khoản vay: được sử dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh.
  - Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi: được ghi trên từng 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 HD số 074-2022-HDDTC1-BVB005 ngày 07/06/2022, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036-2022-HDDTC1-BVB023 và HD số 035-2022-HDTC1-BVB023 ngày 01/04/2022, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 012-2022-HĐTC1-BVB023 ngày 21/01/2022, thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác tại KĐT Kosy phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.
- (7) Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai: Hợp đồng tín dụng hạn mức số HĐTD1132024279 ngày 03/10/2024.
- Thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng: đến hết ngày 02/10/2025 thời gian của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa 6 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay;
  - Hạn mức cho vay: 95.000.000.000 đồng.
  - Mục đích khoản vay: của tăng lần giải ngân do Ngân hàng và bên vay thỏa thuận phù hợp với quy định Ngân hàng và quy định pháp luật;
  - Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng khế ước nhận nợ;
  - Tài sản đảm bảo: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 3907 quyền số: 01/2023 TP/CC-SCC/HGDG ngày 18/09/2023 gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên; Hợp đồng cầm cố chứng khoán số: HĐTC1132022064/02 ngày 12/05/2022 và HĐTC1132022064/05 ngày 08/09/2023 thế chấp mã cổ phiếu KOS của ông Nguyễn Việt Cường; Hợp đồng cầm cố tiền gửi số HDCC1132022064/06 ngày 18/09/2023 và HĐTC1132022064/019 ngày 04/04/2024 cầm cố các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam do Công ty Cổ phần Kosy đứng tên.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

- (8) Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Hoàng Mai:
- Hợp đồng tín dụng số 1240-LAV-202000838 ngày 24/12/2020 và hợp đồng sửa đổi bổ sung số 1240-LAV-202000838/PLHD-2409 ngày 24/09/2024
  - Thời hạn vay được cơ cấu giãn nợ gốc đến ngày 24/12/2025 phải trả hết các khoản nợ gốc.
  - Hạn mức cho vay 250.000.000.000 đồng.
  - Mục đích khoản vay được sử dụng phục vụ dự án khu đô thị số 11 phường Gia Sàng.
  - Lãi suất cho vay 10,5%/năm và có điều chỉnh.
  - Tài sản đảm bảo gồm tài sản hình thành trong tương lai toàn bộ dự án khu đô thị số 11 phường Gia Sàng, TP. Thái Nguyên, Thái Nguyên.
  - Hợp đồng tín dụng số 1240-LAV-202200554 ngày 08/06/2022.
  - Thời hạn 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
  - Hạn mức cho vay 500.000.000.000 đồng.
  - Lãi suất vay cho vay 9% năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay.
  - Mục đích sử dụng vốn thực hiện đầu tư dự án khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên.
  - Tài sản đảm bảo là Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở đô thị Kosy Hà Nam tại phường Duy Hải, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam hình thành trong tương lai.
- (9) Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch: Hợp đồng cho vay theo hạn mức số KHI – 230191/HDCVTHM.CRC ngày 15/08/2023.
- Hạn mức cho vay: 20.000.000.000 đồng.
  - Thời hạn cho vay của mỗi khoản nợ tối đa là 06 tháng.
  - Mục đích vay: tài trợ các nhu cầu vay vốn ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
  - Tài sản đảm bảo:
    - + Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KHI-230217/TSBD.CRC ngày 10/08/2023 ký giữa Ngân hàng và Khách hàng.
    - + Quyền sử dụng đất tại địa chỉ: Phường Thăng Lợi, Thành phố Sông Công, Thái Nguyên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số KHI 230216/TSBD.CRC ngày 09/08/2023 ký giữa Ngân hàng và Khách hàng.
    - + Số dư tiền gửi có kỳ hạn trên tài khoản số 001039725961 theo Hợp đồng cầm cố số dư tiền gửi có kỳ hạn số 01.2023/TGCKH/VCB.KOSY ngày 14/08/2023 ký giữa Ngân hàng và bà Nguyễn Thị Hằng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)****(10)** Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh tỉnh Lai Châu:

- Hợp đồng số 7800-LAV-201901059 ngày 24/12/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 29/06/2022/HĐSD/201901059 ngày 29/06/2022. Thời hạn cho vay 12 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên 26/12/2019. Hạn mức cho vay 313.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay là đầu tư xây dựng dự án Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 1. Lãi suất vay cho vay 10%/năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay.  
Tài sản đảm bảo: trong thời gian xây dựng là toàn bộ quyền thuê đất, quyền khai thác, toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm: Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 1 và các công trình liên quan đến dự án nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 1; trong thời gian vận hành là toàn bộ quyền thuê đất, quyền khai thác, toàn bộ tài sản bao gồm: Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 1 và các công trình liên quan đến dự án nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 1.
- Hợp đồng số 7800-LAV-201901069 ngày 26/12/2019, Hợp đồng sửa đổi số 01/02/2022/HĐSD/NP2 ngày 19/04/2022, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 30/06/2022/HĐSD/201901069 ngày 30/06/2022 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 04/07/2022/HĐSD/201901069 ngày 04/07/2022. Thời hạn cho vay 12 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên 27/12/2019. Hạn mức cho vay 400.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay là đầu tư xây dựng dự án Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 2. Lãi suất vay cho vay 10%/năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay.  
Tài sản đảm bảo: trong thời gian xây dựng là toàn bộ quyền thuê đất, quyền khai thác, toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm: Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 2 và các công trình liên quan đến dự án nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 2.
- Hợp đồng số 7800-LAV-202400618 ngày 22/11/2024. Thời hạn cho vay là 12 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Hạn mức cho vay: 90.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay là bù đắp tài chính phần vốn đối ứng Khách hàng đã tham gia thực hiện Dự án thủy điện Nậm Pạc 1. Lãi suất 6,5%/năm áp dụng cho 24 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Sau thời hạn 24 tháng, lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động 24 tháng trả lãi sau bằng đồng Việt Nam của Agribank - Chi nhánh Lai Châu (có tính tỷ lệ dự trừ bất buộc, dự trừ thanh toán) cộng tối thiểu 2,5%/năm. Định kỳ điều chỉnh 6 tháng/lần, biện pháp đảm bảo là Thẻ chấp tài sản Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 1.
- Hợp đồng số 7800-LAV-202400619 ngày 22/11/2024. Thời hạn cho vay là 12 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Hạn mức cho vay 100.000.000.000 đồng. Mục đích vay là bù đắp tài chính phần vốn đối ứng Khách hàng đã tham gia thực hiện Dự án thủy điện Nậm Pạc 2. Cho vay bù đắp tài chính phần vốn đối ứng Khách hàng đã tham gia thực hiện Dự án thủy điện Nậm Pạc 2. Biện pháp đảm bảo là thẻ chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 2

**(11)** 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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***21 VỐN CHỦ SỞ HỮU****21.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Tại 01/01/2023	2.164.813.350.000	111.229.165.922	7.119.817.339	2.283.162.333.261
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	13.756.775.436	(23.015.340)	13.733.760.096
Tại 31/12/2023	2.164.813.350.000	124.985.941.358	7.096.801.999	2.296.896.093.357
Tại 01/01/2024	2.164.813.350.000	124.985.941.358	7.096.801.999	2.296.896.093.357
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	21.434.709.645	304.584.145	21.739.293.790
Tại 31/12/2024	2.164.813.350.000	146.420.651.003	7.401.386.144	2.318.635.387.147

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

**21.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU**

	31/12/2024	Tỷ lệ sở	01/01/2024	Tỷ lệ sở
	VND	hữu	VND	hữu
+ Ông Nguyễn Việt Cường	766.400.000.000	35,40%	766.400.000.000	35,40%
+ Bà Nguyễn Thị Hằng	138.980.540.000	6,42%	138.980.540.000	6,42%
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus	222.000.000.000	10,25%	252.000.000.000	11,64%
+ Các cổ đông khác	1.037.432.810.000	47,93%	1.007.432.810.000	46,54%
<b>Cộng</b>	<b>2.164.813.350.000</b>	<b>100%</b>	<b>2.164.813.350.000</b>	<b>100%</b>

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
+ Vốn góp đầu năm	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã phân phối</b>	-	-

**21.4 CỔ PHIẾU**

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	216.481.335	216.481.335
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	216.481.335	216.481.335
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>216.481.335</i>	<i>216.481.335</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	216.481.335	216.481.335
+ <i>Cổ phiếu thường</i>	<i>216.481.335</i>	<i>216.481.335</i>
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Doanh thu bán hàng hóa	1.046.333.809.099	1.065.731.677.812
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	148.316.570.203	109.325.274.455
- Doanh thu kinh doanh BĐS	244.276.339.104	140.758.517.193
<b>Cộng</b>	<b>1.438.926.718.406</b>	<b>1.315.815.469.460</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Giá vốn hàng hoá đã bán	1.006.336.094.459	1.011.617.643.729
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	81.439.188.845	63.001.913.450
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	183.879.625.162	95.367.620.580
<b>Cộng</b>	<b>1.271.654.908.466</b>	<b>1.169.987.177.759</b>

**24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.731.604.112	9.765.644.034
- Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	40.595.258.500
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	537.488	1.034.529
<b>Cộng</b>	<b>9.732.141.600</b>	<b>50.361.937.063</b>

**25. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Chi phí lãi vay	94.510.171.662	122.845.127.013
- Chi phí tài chính khác	6.785.824.003	77.655.170
<b>Cộng</b>	<b>101.295.995.665</b>	<b>122.922.782.183</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**26. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>	<b>8.800.666.740</b>	<b>5.851.665.848</b>
- Chi phí nhân viên	455.738.947	481.058.464
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.344.927.793	5.370.607.384
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>33.515.124.685</b>	<b>35.675.255.240</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	5.147.267.224	5.229.040.201
- Chi phí đồ dùng văn phòng	6.864.697	34.310.374
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.757.340.168	4.440.243.259
- Thuế, phí và lệ phí	6.082.500	8.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.006.131.116	8.708.356.461
- Chi phí bằng tiền khác	1.451.374.636	115.240.601
- Phân bổ lợi thế thương mại	17.140.064.344	17.140.064.344
<b>Cộng</b>	<b>42.315.791.425</b>	<b>41.526.921.088</b>

**27. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Các khoản khác	20.500	23.941.000
	<b>20.500</b>	<b>23.941.000</b>

**28. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Các khoản bị phạt	665.208.787	205.815.609
- Các khoản chi phí khác	1.100.985.357	32.211.322
	<b>1.766.194.144</b>	<b>238.026.931</b>

**29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	510.540.599	-
- Chi phí nhân công	21.929.423.071	21.778.314.944
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	55.920.198.703	54.301.763.492
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	145.253.063.746	309.351.175.629
- Chi phí bằng tiền khác	140.025.415.529	115.131.258.469
<b>Cộng</b>	<b>363.638.641.648</b>	<b>500.562.512.534</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	9.886.697.016	17.792.679.466
	<u>9.886.697.016</u>	<u>17.792.679.466</u>

**31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	21.434.709.645	13.756.775.436
Số cổ phiếu dự kiến lưu hành (CP)	216.481.335	216.481.335
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP) (*)	<u>99,01</u>	<u>63,55</u>

(\*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm 2023 đã được điều chỉnh do:

Công ty cổ phần Kosy đã thực hiện điều chỉnh hồi tố khoản tiền truy thu thuế TNDN các năm từ năm 2019 đến năm 2023 theo quyết định của Chi cục thuế thành phố Hà Nội.

Theo đó, chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2023 là 63,55 VND/CP (số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 trước điều chỉnh là 97,30 VND/CP).

**32. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

Ban Lãnh đạo Công ty cam kết trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu và pha loãng giá trị cổ phiếu. Do đó, Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***33. 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, dịch vụ thương mại và hoạt động thủy điện của Công ty con. Công ty lập báo cáo theo 3 bộ phận kinh doanh này.

Chi tiêu	Kinh doanh	Dịch vụ thương mại	Thủy điện	Tổng bộ phận đã	Loại trừ	Tổng cộng toàn
	Bất động sản VND	VND	VND	báo cáo VND	VND	Công ty VND
<b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>						
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ						
- Doanh thu bán ra bên ngoài	244.276.339.104	1.046.333.809.099	148.316.570.203	1.438.926.718.406	-	1.438.926.718.406
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>244.276.339.104</b>	<b>1.046.333.809.099</b>	<b>148.316.570.203</b>	<b>1.438.926.718.406</b>	<b>-</b>	<b>1.438.926.718.406</b>
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	183.879.625.162	1.006.336.094.459	81.439.188.845	1.271.654.908.466	-	1.271.654.908.466
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>60.396.713.942</b>	<b>39.997.714.640</b>	<b>66.877.381.358</b>	<b>167.271.809.940</b>	<b>-</b>	<b>167.271.809.940</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)***(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***33. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)**

Chỉ tiêu	Kinh doanh Bất động sản		Dịch vụ thương mại		Thủy điện		Tổng bộ phận đã báo cáo		Loại trừ		Tổng cộng toàn Công ty	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>TÀI SẢN</b>												
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.148.651.015	4.920.134.289	35.681.765.005		41.750.550.309							41.750.550.309
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4.289.514.439	18.373.715.600			22.663.230.039							22.663.230.039
Các khoản phải thu ngắn hạn	127.519.302.723	546.216.462.230	28.670.623.668		702.406.388.621							702.406.388.621
Hàng tồn kho	2.546.906.501.180				2.546.906.501.180							2.546.906.501.180
Tài sản ngắn hạn khác	2.222.190.509	9.518.535.723			11.740.726.232							11.740.726.232
Các khoản phải thu dài hạn	7.570.879	32.429.121			40.000.000							40.000.000
Tài sản cố định	952.250.600	4.078.872.318	1.057.624.195.909		1.062.655.318.827							1.062.655.318.827
Tài sản dở dang dài hạn	208.637.308	893.677.507			1.102.314.815							1.102.314.815
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	41.890.507.572	179.433.892.428	118.950.244.799		340.274.644.799							340.274.644.799
Tài sản dài hạn khác			121.769.441.057		121.769.441.057							121.769.441.057
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.725.145.126.227</b>	<b>763.467.719.214</b>	<b>1.362.696.270.438</b>		<b>4.851.309.115.879</b>							<b>4.851.309.115.879</b>

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 HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**34. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**34.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN**

**Danh sách các bên liên quan cá nhân**

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

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

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

**34.2 SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Phải trả bên liên quan</b>	<b>209.280.000</b>	<b>440.006.362</b>
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc	-	336.326.362
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	209.280.000	103.680.000
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>249.100.001</b>	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc	249.100.001	-
<b>Cộng</b>	<b>209.280.000</b>	<b>440.006.362</b>

**34.3 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**34. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

**34.3 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 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Hội đồng quản trị</b>			
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	403.997.556	355.646.334
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	160.413.581	234.826.458
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	237.282.592	326.238.888
Ông Đỗ Quốc Việt	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	518.124.141	451.416.213
<b>Ban kiểm soát</b>			
Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên	18.000.000	24.000.000
Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Ông Hà Việt Hùng	Thành viên	18.000.000	12.000.000
<b>Ban Tổng giám đốc</b>			
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	441.381.946	372.962.919
Ông Nguyễn Việt Hưng	Phó Tổng Giám đốc	373.364.762	366.063.872
Ông Nguyễn Tiến Nam	Phó Tổng Giám đốc Miễn nhiệm ngày 06/03/2024	-	79.263.637
Ông Nguyễn Đức Doanh	Phó Tổng Giám đốc Miễn nhiệm ngày 14/03/2024	-	501.516.088
Ông Nguyễn Quốc Hưng	Kế toán trưởng	493.110.000	423.930.000
<b>Tổng cộng Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng</b>		<b>2.675.674.578</b>	<b>3.159.864.409</b>

**35. 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 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.

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

Ngày 28/02/2025 công ty nhận được Quyết định xử lý vi phạm hành chính về thuế, hóa đơn của Chi cục thuế Thành phố Hà Nội.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**37. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Kosy đã được kiểm toán.

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

**a. Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

Chỉ tiêu	Mã số	Tại ngày 01/01/2024		
		Trước điều chỉnh	Số điều chỉnh	Sau điều chỉnh
		VND	Tăng/ (Giảm) VND	VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>2.446.619.778.038</b>	<b>9.468.850.850</b>	<b>2.456.088.628.888</b>
Nợ ngắn hạn	310	1.259.402.942.453	9.468.850.850	1.268.871.793.303
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	207.447.378.627	9.468.850.850	216.916.229.477
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>2.306.364.944.207</b>	<b>(9.468.850.850)</b>	<b>2.296.896.093.357</b>
Vốn chủ sở hữu	410	2.306.364.944.207	(9.468.850.850)	2.296.896.093.357
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	134.356.584.489	(9.468.850.850)	124.985.941.358
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a	113.293.928.749	(2.064.762.827)	111.229.165.922
- LNST chưa phân phối năm nay	421b	21.062.655.740	(7.305.880.304)	13.756.775.436
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	7.195.009.718	(98.207.719)	7.096.801.999
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>4.752.984.722.245</b>	<b>-</b>	<b>4.752.984.722.245</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)**

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

**37. SỐ LIỆU SO SÁNH (TIẾP)**

**b. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2023		
		Trước điều chỉnh	Số điều chỉnh	Sau điều chỉnh
		VND	Tăng/ (Giảm) VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước	50	31.526.439.562	-	31.526.439.562
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	10.388.591.443	7.404.088.023	17.792.679.466
Lợi nhuận sau thuế TNDN	60	21.137.848.119	(7.404.088.023)	13.733.760.096
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	21.062.655.740	(7.305.880.304)	13.756.775.436
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	75.192.379	(98.207.719)	(23.015.340)

Người lập biểu

Lê Thị Thơ

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường