

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**Kính gửi:**

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

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

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu VT.

**Người được ủy quyền công bố thông tin**



**Phạm Thị Thắng**

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021**



## MỤC LỤC

### NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	5 – 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	9 – 42



**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

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

**CÔNG TY**

Công ty cổ phần KOSY (tiền thân là Công ty cổ phần TD KOSY) được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102681319, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về tên công ty, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, địa chỉ...của Công ty cũng đã được Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chuẩn y tại các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ lần 1 đến lần thứ 17 ngày 09/12/2021. Theo đó, số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay bằng mã số doanh nghiệp số 0102681319 tại giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 2 ngày 09/07/2010.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 17 ngày 09/12/2021 là 2.164.813.350.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn một trăm sáu mươi tư tỷ tám trăm mười ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được giao dịch trên Sàn giao dịch Chứng khoán HOSE với mã cổ phiếu: KOS.

Công ty có trụ sở tại B6-BT5, KĐT mới Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội.

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

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

**Hội đồng quản trị**

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

**Ban Điều hành**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (Tiếp theo)**

**Ban Kiểm soát**

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

**SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN ĐIỀU HÀNH**

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các 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;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận;
- 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.

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban 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.

Ban Điều hành xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho HĐQT và Ban Điều hành



**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022



Số: 20/2022/BCKT – CPAMB1

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi:** Các cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành  
Công ty cổ phần Kosy

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Kosy, được lập ngày 31/03/2022 từ trang 05 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Điều hành**

Ban Điều hành Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty còn có sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính 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 Điều hành cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

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

**Nguyễn Thị Hồng Liên****Giám đốc**

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

**Thay mặt và đại diện****CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM – CHI NHÁNH MIỀN BẮC**

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

**Nguyễn Thị Trúc Giang****Kiểm toán viên**

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

*Tg*

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.454.099.696.132</b>	<b>1.885.650.558.228</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>15.773.053.844</b>	<b>19.766.195.510</b>
1. Tiền	111		15.773.053.844	18.536.195.510
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	1.230.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>11.043.951.964</b>	<b>5.084.456.329</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2	11.043.951.964	5.084.456.329
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.076.565.684.677</b>	<b>797.837.422.040</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	346.021.284.892	328.739.225.348
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.5	520.215.703.482	337.423.799.792
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	4.849.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	205.479.696.303	131.674.396.900
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.304.068.809.900</b>	<b>1.039.849.679.624</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.8	1.304.068.809.900	1.039.849.679.624
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>46.648.195.747</b>	<b>23.112.804.725</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	9.877.501.893	12.429.553.084
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		36.770.693.854	10.683.251.641
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.420.715.570.957</b>	<b>312.821.777.166</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>40.000.000</b>	<b>40.000.000</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.6	40.000.000	40.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>629.901.748.987</b>	<b>23.248.581.181</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.10	629.901.748.987	23.248.581.181
- Nguyên giá	222		649.365.357.422	36.569.986.909
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(19.463.608.435)	(13.321.405.728)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>389.740.972.752</b>	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.9	389.740.972.752	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.2</b>	<b>229.664.644.799</b>	<b>289.270.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		229.049.400.000	287.780.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(74.755.201)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		690.000.000	1.490.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>171.368.204.419</b>	<b>263.195.985</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	1.395.899.671	263.195.985
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269	5.11	169.972.304.748	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.874.815.267.089</b>	<b>2.198.472.335.394</b>

91797  
 TY  
 IH  
 TOÁN  
 T NAM  
 H ANH  
 B A C  
 N O I - M E T

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(Tiếp theo)

	MS	TM	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.611.274.172.291</b>	<b>1.039.794.150.358</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>837.733.314.156</b>	<b>736.988.116.842</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	219.469.494.145	133.172.598.265
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	4.817.154.829	19.108.125.168
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	24.529.541.247	34.064.218.467
4. Phải trả người lao động	314		2.392.977.585	1.547.243.204
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	102.576.102.679	43.508.287.587
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	38.310.159.049	25.664.709.674
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	445.637.884.622	479.922.934.477
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>773.540.858.135</b>	<b>302.806.033.516</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	773.540.858.135	302.806.033.516
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.263.541.094.798</b>	<b>1.158.678.185.036</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>2.263.541.094.798</b>	<b>1.158.678.185.036</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	5.18	2.164.813.350.000	1.037.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.164.813.350.000	1.037.500.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		91.720.103.649	121.178.185.036
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		69.171.505.036	99.266.653.305
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		22.548.598.613	21.911.531.731
4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		7.007.641.149	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.874.815.267.089</b>	<b>2.198.472.335.394</b>

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



LÊ THỊ PHƯƠNG



PHẠM THỊ THẮNG



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG



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

Năm 2021

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	1.106.568.127.246	1.308.626.066.969
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10</b>	<b>6.1</b>	<b>1.106.568.127.246</b>	<b>1.308.626.066.969</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	1.056.061.985.100	1.230.359.542.489
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>20</b>		<b>50.506.142.146</b>	<b>78.266.524.480</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	47.603.967.767	43.448.129.350
7. Chi phí tài chính	22	6.4	25.912.900.410	28.346.627.661
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		25.838.145.209	28.346.627.661
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	6.5	4.026.026.326	14.905.808.589
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	25.142.521.192	25.058.634.652
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>43.028.661.985</b>	<b>53.403.582.928</b>
12. Thu nhập khác	31	6.7	143.967.906	2.466.866.357
13. Chi phí khác	32	6.7	12.801.179.515	22.134.507.417
<b>14. Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>		<b>(12.657.211.609)</b>	<b>(19.667.641.060)</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>50</b>		<b>30.371.450.376</b>	<b>33.735.941.868</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.6	7.817.238.299	11.824.410.137
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>60</b>		<b>22.554.212.077</b>	<b>21.911.531.731</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		22.548.598.613	21.911.531.731
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	62		5.613.464	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	137,48	211,20
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	6.10	85,88	132,77

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



LÊ THỊ PHƯƠNG



PHẠM THỊ THẮNG



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2021

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		30.371.450.376	33.735.941.868
2. Điều chỉnh cho các khoản				-
- Khấu hao tài sản cố định	02		6.993.832.464	5.823.882.396
- Các khoản dự phòng	03		74.755.201	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(47.661.423.038)	(41.017.889.443)
- Chi phí lãi vay	06		25.838.145.209	28.346.627.661
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		15.616.760.212	26.888.562.482
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(102.739.619.123)	57.220.450.122
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(264.219.130.276)	(250.556.546.570)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		104.246.146.971	(158.038.656.605)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.712.750.074	6.670.479.171
- Tiền lãi vay đã trả	14		(30.127.896.752)	(22.417.373.228)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(12.377.033.626)	(7.171.695.402)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(286.888.022.521)</b>	<b>(347.410.234.576)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(161.379.985.650)	(2.565.082.728)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		545.454.545	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(18.360.000.000)	(20.574.456.329)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		11.400.000.000	13.995.543.671
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(216.285.168.738)	(247.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		294.204.000.000	170.250.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		662.990.242	32.296.260.960
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(89.212.709.601)</b>	<b>(53.597.734.426)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		560.938.670.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		415.047.501.395	827.012.405.437
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(603.878.580.939)	(411.697.756.125)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>372.107.590.456</b>	<b>415.314.649.312</b>
<b>LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ</b>	50		<b>(3.993.141.666)</b>	<b>14.306.680.310</b>
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	19.766.195.510	5.459.515.201
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5.1	15.773.053.844	19.766.195.510

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

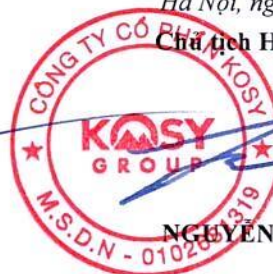
Người lập

LÊ THỊ PHƯƠNG

Kế toán trưởng

PHẠM THỊ THẮNG

Chủ tịch Hội đồng quản trị



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

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

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

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 17 ngày 09/12/2021 là 2.164.813.350.000 đồng (*Bằng chữ: Hai nghìn một trăm sáu mươi tư tỷ tám trăm mười ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng*).

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được giao dịch trên Sàn giao dịch Chứng khoán HOSE với mã cổ phiếu: KOS.

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

Tổng số nhân viên của Công ty và Công ty con tại ngày 31/12/2021 là 124 người, trong đó có 21 người là cán bộ quản lý (Ngày 31/12/2020, tổng số nhân viên là 73 người).

**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

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

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

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

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

Hoạt động chính của Công ty trong năm bao gồm:

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

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

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

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

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

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

**Đơn vị trực thuộc:**

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

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

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

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành.

Năm 2021 là năm đầu tiên công ty hợp nhất báo cáo tài chính, số liệu đầu kỳ trên bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán. Số liệu cùng kỳ năm trước trên Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán.

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

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

**2.2 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

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

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

**3.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con do Công ty nắm quyền kiểm soát tại ngày 31/12/2021. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND) phù hợp với quy định tại Thông tư 202/2014/TT – BTC hướng dẫn lập báo cáo tài chính hợp nhất, lập theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

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

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

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

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

19179  
CÔNG TY  
HH  
TOÁN  
TAM  
ÁNH  
BẮC  
HỘI-VIỆ

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

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****3.2 Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (Tiếp theo)****Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng hợp giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng hợp giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính phát sinh hoạt động mua công ty con.

**Công ty liên kết** là đơn vị mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát đối với các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó không được ghi nhận. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

**Lợi thế thương mại**

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

**Ước tính kế toán**

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

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

17-002  
NAMM.S.C.A  
THÀNH

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính*****Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:***

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

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

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

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

***Đối với các khoản đầu tư khác***

Các khoản đầu tư khác được trình bày theo phương pháp giá gốc trên báo cáo tài chính.

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

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu**

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

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại hoặc Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân

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

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

GIỚI  
CÔNG  
TNI  
KIỂM  
PA VIE  
CHI N  
MIÊN  
THO HÀ

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán và khấu hao tài sản cố định hữu hình**

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 35 năm
Máy móc thiết bị	15 - 18 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 04 năm

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

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

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

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

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí công cụ dụng cụ phân bổ từ 19 – 36 tháng; chi phí ủng hộ nhà ăn và nhà văn hóa, phí dịch vụ hòa mạng phân bổ trong thời gian 36 tháng; chi phí trả trước khác được phân bổ vào trong chi phí trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 15 đến 36 tháng.

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về Hệ thống hội nghị truyền hình trực tuyến và chi phí xây dựng nhà máy thủy điện Nậm Pạc 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và được đi vào sử dụng.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

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

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

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



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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**

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

**Doanh thu bán hàng**

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

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

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

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

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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Doanh thu (Tiếp theo)*****Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

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

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

***Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác***

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

**Nguyên tắc kế toán Giá vốn hàng bán**

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

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

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

***Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại:*** là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc: ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm; hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận từ các năm trước; không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu. Trong năm công ty không phát sinh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Công ty mẹ có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế. Công ty con hoạt động trong lĩnh vực sản xuất năng lượng tái tạo được hưởng ưu đãi theo khoản 1 điều 15 và khoản 1, 2 điều 16 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật thuế TNDN. Theo đó các công ty con được miễn thuế TNDN 4 năm đầu và giảm 50% số thuế thu nhập trong 9 năm tiếp theo. Thời gian bắt đầu thực hiện miễn giảm từ năm 2022.



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

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại (Tiếp theo)**

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.

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu***Lãi cơ bản trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty trước khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

*Lãi suy giảm trên cổ phiếu*

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

**Các bên liên quan**

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

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

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Điều hành cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản, dịch vụ thương mại, thủy điện và đầu tư tài chính và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh.

19/12  
CÔNG TY  
HH  
TOÁN  
TAM  
HÀNH  
BẮC  
NỘI-V

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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt tại quỹ	5.437.156.780	1.511.292.613
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	10.335.897.064	17.024.902.897
Các khoản tương đương tiền	-	1.230.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>15.773.053.844</b>	<b>19.766.195.510</b>

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>11.043.951.964</b>	<b>11.043.951.964</b>	<b>5.084.456.329</b>	<b>5.084.456.329</b>
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (*)	11.043.951.964	11.043.951.964	5.084.456.329	5.084.456.329
<b>Dài hạn</b>	<b>690.000.000</b>	<b>690.000.000</b>	<b>1.490.000.000</b>	<b>1.490.000.000</b>
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long (**)	590.000.000	590.000.000	1.490.000.000	1.490.000.000
+ Trái phiếu Ngân hàng NN & PT Nông thôn Việt Nam (***)	100.000.000	100.000.000	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.733.951.964</b>	<b>11.733.951.964</b>	<b>6.574.456.329</b>	<b>6.574.456.329</b>

(\*) HDTG có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng, lãi suất từ 5,2%/năm đến 7%/năm.

(\*\*) HDTG có kỳ hạn số 29/2020/PVCB-KOSY ngày 19/05/2020 kỳ hạn 36 tháng với lãi suất 7,7%/năm.

(\*\*\*) Số lượng 100 trái phiếu với giá mua 1.000.000 VND/ trái phiếu và kỳ hạn trái phiếu 7 năm (từ 24/12/2020 đến 24/12/2027), lãi suất trái phiếu là lãi suất thả nổi.

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

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

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

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

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

**b. Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Tỷ lệ		31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (i)	Giá trị hợp lý (i)
Đầu tư vào đơn vị khác			229.049.400.000	(74.755.201)	287.780.000.000	-
Công ty cổ phần Kosy Lào Cai (iii)			-	-	4.030.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Năng lượng Tây Bắc (iii)			-	-	123.500.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển và Năng lượng Giavico (iv)			-	-	123.500.000.000	-
Công ty cổ phần KPT Việt nam (ii)			-	-	36.750.000.000	-
Công ty CP điện gió Kosy Bạc Liêu (v)	19,80%	19,80%	221.324.400.000	-	-	-
Công ty cổ phần quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu	11,30%	11,30%	7.725.000.000	(74.755.201)	-	-
<b>Tổng cộng</b>			<b>229.049.400.000</b>	<b>(74.755.201)</b>	<b>287.780.000.000</b>	<b>-</b>

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

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

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)****5.3. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty cổ phần Zone Việt	23.260.496.936	39.557.136.936
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	45.643.405.911	2.058.812.809
Công ty cổ phần Vân Phong Toàn Cầu	29.116.535.814	37.280.435.814
Công ty cổ phần Quốc tế Đông Á	-	34.528.068.767
Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Thăng Long	48.730.252.469	8.638.839.671
Công ty CP giải pháp SSTECH Việt Nam	37.942.695.872	-
Công ty cổ phần thương mại và tư vấn Nam Hà Nội	33.699.784.838	1.998.749.870
Các khách hàng khác	127.628.113.052	204.677.181.481
<b>Tổng cộng</b>	<b>346.021.284.892</b>	<b>328.739.225.348</b>

**5.4. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty TNHH Xây dựng công trình Thủy điện Thái An (i)	2.495.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Thiên Châu (ii)	500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Anh Quân (iii)	1.000.000.000	-
Các đối tượng khác	854.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.849.000.000</b>	<b>-</b>

- (i) Hợp đồng số 03/HĐVV/TVTĐ-TA ngày 26/8/2021, thời hạn 8 tháng, lãi suất 5%/năm kèm phụ lục hợp đồng số 01/TVTĐ-TA ngày 30/12/2021, thời hạn 5 tháng kể từ 31/12/2021, lãi suất 5%/năm.
- (ii) Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV/TVTĐ-TĐTC và số 02/HĐVV/TVTĐ-TĐTC ngày 6/11/2021 thời hạn 3 tháng, tự động gia hạn khi hai bên không có thông báo, lãi suất 5%/năm.
- (iii) Hợp đồng số 05/HĐVV/TVTĐ-AQ thời hạn 5 tháng, từ ngày 8/12/2021, lãi suất 5%/năm.

**5.5. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2021 VND	01/01/2021 VND
Công ty cổ phần xây dựng KSCONS	64.147.680.000	10.122.957.000
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	95.870.977.206	83.341.541.000
Công ty cổ phần ĐT và XD Hạ tầng Thủ Đô	175.401.860.423	201.788.845.783
Công ty cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình	75.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư - Xây dựng Hà Nam	50.000.000.000	-
Các đối tượng khác	59.795.185.853	42.170.456.009
<b>Tổng cộng</b>	<b>520.215.703.482</b>	<b>337.423.799.792</b>

	31/12/2021	01/01/2021
<b>Khoản trả trước cho người bán với các bên có liên quan</b>	<b>3.182.988.371</b>	<b>85.895.953.916</b>

Chi tiết tại mục 8.2



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)****5.6. Các khoản phải thu khác**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>205.479.696.303</b>	<b>131.674.396.900</b>
Ký cược, ký quỹ	162.957.100	162.957.100
Tạm ứng	76.669.156.717	37.963.424.299
+ Ông Nguyễn Văn Cường (i)	4.282.802.970	-
+ Ông Nguyễn Anh Toàn (i)	31.141.423.200	-
+ Ông Nguyễn Văn Lăng (i)	2.660.667.376	-
+ Ông Trần Văn Thịnh	-	16.888.411.519
+ Bà Vũ Thị Thương (i)	21.061.112.288	6.363.818.000
+ Bà Nguyễn Thanh Hiền (i)	16.000.000.000	-
+ Ông Lê Quốc Bình	-	4.851.916.450
+ Ông Nguyễn Văn Cương	-	4.111.500.000
+ Các đối tượng tạm ứng khác	1.523.150.883	5.747.778.330
Phải thu khác	128.568.582.486	93.476.015.501
+ Ông Nguyễn Đức Trang (ii)	84.382.651.273	84.382.651.273
+ Công ty TNHH Thông Ngân (iii)	15.810.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Phát triển điện Lai Châu (iv)	23.673.132.192	-
+ Công ty cổ phần quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu	2.394.174.000	-
+ Phải thu khác	2.308.625.021	9.093.364.228
Thủ lao HĐQT, BKS ứng trước	79.000.000	72.000.000
<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>Tổng cộng</b>	<b>205.519.696.303</b>	<b>131.714.396.900</b>

**Trong đó****Phải thu khác ngắn hạn với các bên có liên quan****31/12/2021****01/01/2021****7.629.000****258.000.000**

Chi tiết tại mục 8.2

- (i) Khoản tạm ứng chi phí GPMB của dự án Gia Sàng 11; Dự án Hà Nam; Dự án Ninh Bình và Dự án tiểu khu 16 - Lào Cai
- (ii) 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.
- (iii) Khoản phải thu về hợp tác liên danh theo Thỏa thuận liên danh ngày 06/11/2020 về dự án khu nhà ở thương mại Đá Lả, thị trấn Quán Hàu, tỉnh Quảng Bình.
- (iv) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2020/HĐHTĐT về việc đầu tư xây dựng công trình đường dây 110kV đấu nối các nhà máy thủy điện Nậm So 1; Nậm Han; Nậm Pạc 2; Nậm Pạc 1; Nậm Pạc 1A; Van Hồ; Chàng Phàng; Nậm Xe; Po Chà; Nậm So 2 vào lưới điện Quốc gia

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

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)****5.7. Chi phí trả trước**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>9.877.501.893</b>	<b>12.429.553.084</b>
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	7.639.534.067	7.502.143.721
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	141.715.521	70.661.818
- Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	-	3.110.534.245
- Kinh phí GPMB (di chuyển đường dây điện và đền bù)	1.772.205.445	1.726.558.755
- Công cụ dụng cụ phân bổ	53.681.329	19.654.545
- Chi phí trả trước ngắn hạn khác	270.365.531	-
<b>Dài hạn</b>	<b>1.395.899.671</b>	<b>263.195.985</b>
- Chi phí lưu ký	-	50.916.667
- Chi phí xây dựng biển quảng cáo	-	137.256.608
- Công cụ dụng cụ	56.846.969	-
- Ủng hộ xây dựng nhà ăn và nhà văn hóa	893.332.670	-
- Phí dịch vụ hòa mạng	104.181.822	-
- Chi phí trả trước khác	341.538.210	75.022.710
<b>Tổng cộng</b>	<b>11.273.401.564</b>	<b>12.692.749.069</b>





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

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)****5.8. Hàng tồn kho**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Công cụ dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	481.443.354.494	-	236.794.008.150	-
+ Dự án Kosy Sông Công	114.387.527.625	-	127.434.537.475	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	415.420.009.139	-	389.928.839.138	-
+ Dự án Kosy Cầu Gỗ	4.573.342.325	-	4.514.630.611	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng	66.508.080.751	-	48.609.990.500	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	221.736.495.566	-	192.954.659.757	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng 11	348.181.509.386	-	195.186.008.015	-
+ Dự án Kosy Ninh Bình	59.798.830.860	-	8.646.437.840	-
+ Dự án Kosy Hà Nam	33.422.635.381	-	2.625.581.259	-
+ Các dự án khác	40.040.378.867	-	30.335.981.036	-
Thành phẩm	-	-	-	-
Hàng hoá	-	-	39.613.013.993	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.304.068.809.900</b>	<b>-</b>	<b>1.039.849.679.624</b>	<b>-</b>

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

**5.9. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Hệ thống hội nghị truyền hình	547.900.000	547.900.000	-	-
- Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 1 (*)	389.193.072.752	389.193.072.752	-	-
<b>Cộng</b>	<b>389.740.972.752</b>	<b>389.740.972.752</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Giá trị của dự án xây dựng cơ bản đã dùng thế chấp, cầm cố bảo đảm cho các khoản vay tại ngày 31/12/2021 là 389.193.072.752 đồng.

19170  
CÔNG TY  
KẾ TOÁN  
TAM  
ẢNH  
BẮC  
NỘI - VIỆT

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Ban hành theo Thông tư 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2021 của Bộ Tài chính

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)****5.10. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2021	-	203.640.000	36.202.901.455	163.445.454	36.569.986.909
Mua trong kỳ	-	-	2.876.042.546	97.824.800	2.973.867.346
Đầu tư XD CB hoàn thành	466.014.142.164	145.027.295.549	-	-	611.041.437.713
Tăng khác (i)	-	105.454.545	-	35.000.000	140.454.545
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.360.389.091)	-	(1.360.389.091)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>466.014.142.164</b>	<b>145.336.390.094</b>	<b>37.718.554.910</b>	<b>296.270.254</b>	<b>649.365.357.422</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2021	-	203.640.000	13.018.974.505	98.791.223	13.321.405.728
Khấu hao trong kỳ	676.377.005	428.491.172	5.839.417.947	49.546.340	6.993.832.464
Tăng khác (i)	-	66.617.800	-	35.000.000	101.617.800
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(953.247.557)	-	(953.247.557)
Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>676.377.005</b>	<b>698.748.972</b>	<b>17.905.144.895</b>	<b>183.337.563</b>	<b>19.463.608.435</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 01/01/2021	-	-	23.183.926.950	64.654.231	23.248.581.181
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>465.337.765.159</b>	<b>144.637.641.122</b>	<b>19.813.410.015</b>	<b>112.932.691</b>	<b>629.901.748.987</b>

Trong đó: Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là 274.640.000 đồng (ngày 31/12/2020 là 203.640.000 đồng)

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố cho vay là 628.972.470.430 đồng (ngày 31/12/2020 là 22.454.691.614 đồng)

(i) Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế tài sản cố định của Công ty con tăng mới trong kỳ

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

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)****5.11 Lợi thế thương mại**

	<i>Lợi thế thương mại</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>NGUYỄN GIÁ</b>		
Tại ngày 01/01/2021	-	-
Mua trong năm	171.400.643.443	171.400.643.443
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>171.400.643.443</b>	<b>171.400.643.443</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Tại ngày 01/01/2021	-	-
Phân bổ trong năm	1.428.338.695	1.428.338.695
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>1.428.338.695</b>	<b>1.428.338.695</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại ngày 01/01/2021	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b>169.972.304.748</b>	<b>169.972.304.748</b>

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

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

**5.12 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Công ty TNHH tư vấn và TM Đại An	21.208.202.510	21.208.202.510	14.842.095.822	14.842.095.822
Công ty TNHH Tư vấn và TM Đại Phát	34.656.756.727	34.656.756.727	3.627.703.551	3.627.703.551
Công ty cổ phần PJACA Group	-	-	64.603.669.994	64.603.669.994
Công ty TNHH tư vấn và thương mại Nam Thăng Long	60.486.855.425	60.486.855.425	11.226.844.875	11.226.844.875
Công ty CP Licogi 13- Cơ giới hạ tầng	17.147.557.660	17.147.557.660	-	-
Công ty TNHH TM tư vấn C.H	32.785.822.873	32.785.822.873	-	-
Công ty CP Cơ khí Xây lắp Thương mại Minh Cường	5.142.524.000	5.142.524.000	-	-
Các đối tượng khác	48.041.774.950	48.041.774.950	38.872.284.023	38.872.284.023
<b>Tổng cộng</b>	<b>219.469.494.145</b>	<b>219.469.494.145</b>	<b>133.172.598.265</b>	<b>133.172.598.265</b>

**Trong đó**

Khoản phải trả nhà cung cấp là các bên có liên quan  
Chi tiết tại mục 8.2

	31/12/2021	01/01/2021
	712.652.900	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)****5.13 Phải trả khác ngắn hạn**

	31/12/2021 (VND)		01/01/2021 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Kinh phí công đoàn	124.807.020	124.807.020	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16.149.205.483	16.149.205.483	7.796.184.550	7.796.184.550
- Các khoản phải nộp khác	22.036.146.546	22.036.146.546	17.868.525.124	17.868.525.124
+ Công ty TNHH MTV TM Tiến Minh (*)	17.837.454.824	17.837.454.824	17.837.454.824	17.837.454.824
+ Công ty Cổ phần phát triển thủy điện 86 (**)	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-
+ Công ty TNHH MTV thủy điện Thanh Tuyển (**)	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-
+ Phải trả khác	698.691.722	698.691.722	31.070.300	31.070.300
<b>Tổng cộng</b>	<b>38.310.159.049</b>	<b>38.310.159.049</b>	<b>25.664.709.674</b>	<b>25.664.709.674</b>

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

(\*\*): Hợp đồng hợp tác đầu tư số 124/2021/HĐHT ngày 12/04/2021 v/v Hợp tác đầu tư xây dựng đường dây ngăn lộ 110kV phục vụ đấu nối các NMTĐ Nậm Xe, Po Chà, Nậm Pạc 1, Nậm Pạc 2, Van Hồ, Nậm Pạc 1A, Chàng Phàng vào lưới điện Quốc gia.

9179  
TY  
HH  
TOÁN  
TNAM  
HÀNH  
BẮC  
NỘI-V

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

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

**5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đông Á	-	-	5.539.891.258	5.539.891.258
Công ty CP Đầu tư BĐS Bắc Giang	-	-	9.449.185.455	9.449.185.455
Công ty cổ phần Bionature Việt Nam	1.883.974.956	1.883.974.956	-	-
Bà Trần Thị Bích Hạnh	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873	2.403.385.873
Các đối tượng khác	529.794.000	529.794.000	1.715.662.582	1.715.662.582
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.817.154.829</b>	<b>4.817.154.829</b>	<b>19.108.125.168</b>	<b>19.108.125.168</b>

**5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2021
Thuế giá trị gia tăng	-	3.009.394.817	3.009.394.817	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.469.255.881	7.818.094.804	12.377.033.626	5.910.317.059
Thuế thu nhập cá nhân	565.255.869	1.115.317.141	891.860.822	788.712.188
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	5.000.000.000	4.516.788.199	9.516.788.199	-
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	6.000.000	6.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	18.029.706.717	-	199.194.717	17.830.512.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>34.064.218.467</b>	<b>16.465.594.961</b>	<b>26.000.272.181</b>	<b>24.529.541.247</b>

**5.16 Chi phí phải trả**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Trích trước chi phí xây dựng dự án BĐS	22.300.792.234	36.569.887.688
Trích trước giá trị thi công hoàn thành Dự án thủy điện Nậm Pạc 2	75.530.503.430	-
Chi phí lãi vay	4.744.807.015	6.938.399.899
<b>Tổng cộng</b>	<b>102.576.102.679</b>	<b>43.508.287.587</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)****5.17. Vay và nợ thuê tài chính****a. Các khoản vay ngắn hạn**

	31/12/2021 (VND)			01/01/2021 (VND)		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Phát sinh trong năm	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>	228.814.430.830	228.814.430.830	390.060.441.134	389.945.216.174	228.699.205.870	228.699.205.870
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long	-	-	5.000.000.000	16.480.000.000	11.480.000.000	11.480.000.000
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - SGD {1}	66.800.000.000	66.800.000.000	136.025.000.000	115.895.800.000	46.670.800.000	46.670.800.000
+ Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam {2}	9.848.000.000	9.848.000.000	44.000.000.000	56.152.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh {3}	15.270.000.000	15.270.000.000	30.550.000.000	31.100.000.000	15.820.000.000	15.820.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh {4}	29.940.000.000	29.940.000.000	59.940.000.000	30.000.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long {5}	30.000.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP quân đội - CN Đảo Thanh Xuân {6}	2.200.000.000	2.200.000.000	2.200.000.000	-	-	-
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở {7}	44.800.000.000	44.800.000.000	44.800.000.000	-	-	-
+ Ông Lê Công Thọ {13}	-	-	-	125.000.000.000	125.000.000.000	125.000.000.000
+ Ông Nguyễn Huy Tường {13}	22.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000	-	-	-
+ Các cá nhân khác {13}	7.956.430.830	7.956.430.830	15.545.441.134	15.317.416.174	7.728.405.870	7.728.405.870
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	216.823.453.792	216.823.453.792	176.192.028.468	210.592.303.283	251.223.728.607	251.223.728.607
+ Ngân hàng TMCP quân đội - CN Đào Duy Anh	1.017.666.683	1.017.666.683	585.000.032	1.510.333.341	1.942.999.992	1.942.999.992
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	-	-	-	81.250.000	81.250.000	81.250.000
+ Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Hoàng Mai	139.964.000.000	139.964.000.000	105.597.063.610	34.755.950.000	69.122.886.390	69.122.886.390
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh	528.000.000	528.000.000	528.000.000	338.000.000	338.000.000	338.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức	16.636.960.000	16.636.960.000	16.636.960.000	20.470.300.000	20.470.300.000	20.470.300.000
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long	166.668.000	166.668.000	166.668.000	-	-	-
+ Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN tỉnh Lai Châu	52.182.344.026	52.182.344.026	52.182.344.026	-	-	-
+ Trái phiếu	-	-	-	153.000.000.000	153.000.000.000	153.000.000.000
+ Các cá nhân khác	6.327.815.083	6.327.815.083	495.992.800	436.469.942	6.268.292.225	6.268.292.225
<b>Tổng cộng</b>	<b>445.637.884.622</b>	<b>445.637.884.622</b>	<b>566.252.469.602</b>	<b>600.537.519.457</b>	<b>479.922.934.477</b>	<b>479.922.934.477</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

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

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

b	Các khoản vay dài hạn	31/12/2021 (VND)			01/01/2021 (VND)		
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	<i>Vay dài hạn</i>	773.540.858.135	773.540.858.135	650.267.914.569	179.533.089.950	302.806.033.516	302.806.033.516
	+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh {8}	524.000.000	524.000.000	-	585.000.032	1.109.000.032	1.109.000.032
	+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức {9}	24.445.616.518	24.445.616.518	-	19.382.871.482	43.828.488.000	43.828.488.000
	+ Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai {10}	171.435.665.698	171.435.665.698	21.397.492.624	105.597.063.610	255.635.236.684	255.635.236.684
	+ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Anh {11}	1.647.500.000	1.647.500.000	950.000.000	528.000.000	1.225.500.000	1.225.500.000
	+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long {12}	749.998.000	749.998.000	1.000.000.000	250.002.000	-	-
	+ Công ty cổ phần Bionature Việt Nam {13}	732.293.637	732.293.637	732.293.637	-	-	-
	+ Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN tỉnh Lai Châu {14}	574.005.784.282	574.005.784.282	626.188.128.308	52.182.344.026	-	-
	+ Các cá nhân khác {13}	-	-	-	1.007.808.800	1.007.808.800	1.007.808.800
	<b>Tổng cộng</b>	<b>773.540.858.135</b>	<b>773.540.858.135</b>	<b>650.267.914.569</b>	<b>179.533.089.950</b>	<b>302.806.033.516</b>	<b>302.806.033.516</b>

c Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

- {1} + Ngân hàng liên doanh Việt Nga - SGD  
HĐTD hạn mức số 01/2021/115159/HĐTD ngày 14/06/2021  
Tài sản thế chấp: Thế chấp QSD đất dự án Lào Cai;  
Xe ô tô theo HĐTC  
Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CE 69555 tại KĐT mới Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, quận Từ Liêm, Hà Nội
- {2} + Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam

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

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

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

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

c Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn (Tiếp theo)

{3} + Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh  
HDCV hạn mức số 18/2021-HĐCVHM/NHCT144-KOSY ngày 17/05/2021

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

{4} + Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh  
HĐTDHM số 01/2021/8084260/HĐTD ngày 22/04/2021, HMTD 30 tỷ đồng.

Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và QSH tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất số 302, 325, 379, 380 tờ bản đồ số 6 Phường Tháng Lợi, TP. Sông Công, Thái Nguyên;  
Xe ô tô theo HĐTC;

QSD đất và QSH tài sản gắn liền trên đất của các thửa đất Phường Gia Sàng, Tp. Thái Nguyên, Thái Nguyên;

{5} + Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long  
HĐHMTD số 281/2021/HĐHMTD/PVBTLG-KOSY ngày 05/08/2021, HMTD 30 tỷ đồng

Tài sản thế chấp: QSD đất và QSH tài sản gắn liền với đất của các thửa đất Phường Pom Hán, TP. Lào Cai, Tỉnh Lào Cai;

QSD đất và QSH tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 24 Phường Bắc Cường, TP. Lào Cai, Tỉnh Lào Cai;

Xe ô tô theo HĐTC.

{6} + Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thanh Xuân  
HĐTDHM số 28242.21.003.747163.TD ngày 04/11/2021 hạn mức 25 tỷ đồng

Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ 3

{7} + Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở  
HĐTDHM số 23082021-373085-01-SME ngày 29/04/2021 hạn mức 100 tỷ đồng

Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất và QSH tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất Tiểu khu đô thị số 17, phường Pom Hán, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai;

Quyền sử dụng đất và QSH tài sản gắn liền với đất đối với các thửa đất Khu đô thị mới Kosy, Phường Xương Giang, Thành Phố Bắc Giang, Tỉnh Bắc Giang;



**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

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

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

- d Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn
- {8} + Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh  
HĐTD số 25023.17.064.747163.TD ngày 31/10/2017 thế chấp bằng xe ô tô theo HĐTC  
HĐTD số 2815.18.064.747163.TD ngày 08/08/2018 thế chấp bằng xe ô tô theo HĐTC
- {9} + Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức  
Hợp đồng tín dụng số LD1911200008 ngày 09/05/2019  
Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất thuộc Khu đô thị Kosalong Sông Công, Phường Thăng Lợi, TP Sông Công, Tỉnh Thái Nguyên
- {10} + Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai  
HĐTD số 1240-LAV-202000248 ngày 24/04/2020  
Tài sản thế chấp: QSD đất và QSH tài sản gắn liền trên đất của các thửa đất thuộc khu đô thị mới Kosy, Phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang  
HĐTD số 1240-LAV-202000838 ngày 24/12/2020  
Tài sản hình thành trong tương lai: Toàn bộ Dự án khu đô thị số 11 phường Gia Sàng, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên.
- {11} + Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Anh  
Tài sản thế chấp: 03 xe ô tô theo HĐTC
- {12} + Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long  
Hợp đồng cho vay số 186/2021/HĐTD/PVBTL-KOSY ngày 27/05/2021  
Tài sản thế chấp 01 xe ô tô theo HĐTC
- {13} Các khoản vay khác là tín chấp
- {14} + Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam - CN Lai Châu  
Tài sản thế chấp: 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 nhà máy thủy điện Nậm Pạc 1; Toàn bộ quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất công trình nhà máy thủy điện Nậm Pạc 2 và các công trình khác thuộc dự án Công trình nhà máy thủy điện Nậm Pạc 2.



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

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

5. NHẤT (Tiếp theo)

5.18 Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>1.037.500.000.000</b>	<b>99.266.653.305</b>	-	<b>1.136.766.653.305</b>
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	21.911.531.731	-	21.911.531.731
Tăng khác	-	-	-	-
Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-
Chi trả cổ tức cho các cổ đông	-	-	-	-
Phân phối quỹ	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm trước/đầu năm nay</b>	<b>1.037.500.000.000</b>	<b>121.178.185.036</b>	-	<b>1.158.678.185.036</b>
Tăng vốn trong năm (*)	1.127.313.350.000	-	-	1.127.313.350.000
Lãi trong năm nay	-	22.548.598.613	5.613.464	22.554.212.077
Tăng khác (***)	-	-	7.002.027.685	7.002.027.685
Giảm vốn trong năm	-	-	-	-
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-
Chi trả cổ tức cho các cổ đông (*)	-	(51.874.680.000)	-	(51.874.680.000)
Phân phối quỹ (**)	-	(132.000.000)	-	(132.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.164.813.350.000</b>	<b>91.720.103.649</b>	<b>7.007.641.149</b>	<b>2.263.541.094.798</b>

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

- Tăng vốn 612.813.350.000 đồng Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 01/2020/BBH-ĐHĐCĐ thường niên ngày 25/6/2020 (bao gồm: 560.938.670.000 đồng từ chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Nghị quyết số 08/2020/NQ-HĐQT-KOSY của Hội đồng quản trị Công ty ngày 17/7/2020 và 51.874.680.000 đồng từ trả cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết số 07/2020/NQ-HĐQT-KOSY của Hội đồng quản trị Công ty ngày 16/7/2020);
- Tăng vốn 514.500.000.000 đồng phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi cổ phần cho các cổ đông của Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thủy điện theo Phương án đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ/KOS ngày 28/09/2021, Nghị quyết HĐQT số 28/2021/NQ-HĐQT/KOS ngày 01/11/2021 và Công văn số 8715/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán nhà nước ngày 06/12/2021 thông báo về kết quả phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần của KOSY. Tỷ lệ hoán đổi cổ phiếu Công ty cổ phần Kosy và cổ phiếu Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư Xây dựng thủy điện: 1:1,5 (có nghĩa là cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư Xây dựng thủy điện được hoán đổi lấy 15 cổ phiếu của Công ty cổ phần Kosy)

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

(\*\*\*): Tăng lợi ích cổ đông thiểu số từ việc tăng công ty con trong kỳ

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

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)****5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

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

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

**d. Cổ phiếu:**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND



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

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

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Tổng cộng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1.106.568.127.246</b>	<b>1.308.626.066.969</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.410.628.813	300.000.000
Doanh thu bán hàng hóa	1.058.063.328.032	1.044.245.361.951
Doanh thu kinh doanh BĐS	45.094.170.401	264.080.705.018

**6.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Giá vốn hàng hoá đã bán	1.007.799.578.109	1.026.217.925.965
Giá vốn kinh doanh bất động sản	46.749.628.817	204.093.001.625
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.512.778.174	48.614.899
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.056.061.985.100</b>	<b>1.230.359.542.489</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền vay	961.610.027	785.843.989
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	46.561.500.000	40.177.500.000
Lãi bán hàng trả chậm	-	2.484.785.361
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	80.857.740	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>47.603.967.767</b>	<b>43.448.129.350</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền vay	25.838.145.209	28.346.627.661
Chi phí dự phòng khoản đầu tư	74.755.201	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>25.912.900.410</b>	<b>28.346.627.661</b>



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

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

**THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****6.5 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	7.148.707.876	5.332.815.650
- Chi phí đồ dùng văn phòng	59.050.001	264.383.077
- Chi phí khấu hao TSCĐ	4.994.451.011	5.205.035.693
- Thuế, phí và lệ phí	410.807.281	717.461.528
- Phân bổ Lợi thế thương mại	1.428.338.695	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.042.222.674	6.816.933.142
- Chi phí bằng tiền khác	7.058.943.654	6.722.005.562
<b>Tổng cộng</b>	<b>25.142.521.192</b>	<b>25.058.634.652</b>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí cho nhân viên	1.729.316.501	672.446.726
- Chi phí cho vật liệu bao bì	-	289.983.879
- Chi phí cho nhân viên	30.666.672	30.666.672
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.266.043.153	13.881.546.312
- Chi phí bằng tiền khác	-	31.165.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.026.026.326</b>	<b>14.905.808.589</b>

19/12  
 i TY  
 HH  
 TOÁN  
 TNAM  
 IÁNH  
 BẮC  
 NỘY-VP

**6.6 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	7.817.238.299	11.824.410.137
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNHH của kỳ này	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>7.817.238.299</b>	<b>11.824.410.137</b>

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

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

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****6.7 Thu nhập khác và chi phí khác**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>143.967.906</b>	<b>2.466.866.357</b>
- Lãi thanh lý tài sản cố định	138.313.011	54.545.454
- Tiền phạt thu được	-	2.412.320.903
- Thu nhập khác	5.654.895	-
<b>Chi phí khác</b>	<b>12.801.179.515</b>	<b>22.134.507.417</b>
- Các khoản tiền phạt	619.657.018	21.863.101.647
- Chi phí tài trợ, ủng hộ	12.173.000.000	-
- Các khoản khác	8.522.497	271.405.770
<b>Lợi nhuận (lỗ) khác thuần</b>	<b>(12.657.211.609)</b>	<b>(19.667.641.060)</b>

**6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nhân công	21.091.170.800	18.918.561.840
Chi phí khấu hao TSCĐ	6.992.074.888	5.823.882.396
Chi phí dịch vụ mua ngoài	297.972.593.521	377.695.274.297
Chi phí khác bằng tiền	48.851.468.265	90.198.842.838
<b>Tổng cộng</b>	<b>374.907.307.474</b>	<b>492.636.561.371</b>

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	22.548.598.613	21.911.531.731
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty mẹ	22.548.598.613	21.911.531.731
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	164.009.747	103.750.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)</b>	<b>137,48</b>	<b>211,20</b>

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

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

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (Tiếp theo)****6.10 Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	22.548.598.613	21.911.531.731
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty mẹ	22.548.598.613	21.911.531.731
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	164.009.747	103.750.000
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành bổ sung (i)	98.550.000	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/ cổ phiếu)</b>	<b>85,88</b>	<b>211,20</b>

Công ty có các kế hoạch tăng vốn điều lệ:

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/06/2021 thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu riêng lẻ dự kiến 500.000.000.000 đồng.
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2021/NQ-ĐHĐCĐ/KOS ngày 28/09/2021 thông qua phương án dự kiến tăng vốn điều lệ thêm tối đa 485.500.000.000 đồng thông qua hình thức hoán đổi cổ phiếu Công ty cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu.

**7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
7.1 Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	51.874.680.000	-
Tăng vốn bằng hoán đổi cổ phần	514.500.000.000	-



## CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

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

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

## 8. THÔNG TIN KHÁC

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

## 8.1 Báo cáo theo bộ phận

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

Chi tiêu	KD BDS	Dịch vụ thương mại	Thủy điện	Đầu tư tài chính	Tổng cộng
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>					
- Doanh thu bán ra bên ngoài	45.094.170.401	1.058.393.328.032	3.080.628.813	-	1.106.568.127.246
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>45.094.170.401</b>	<b>1.058.393.328.032</b>	<b>3.080.628.813</b>	<b>-</b>	<b>1.106.568.127.246</b>
<b>Chi phí kinh doanh</b>	<b>47.883.318.047</b>	<b>1.034.408.097.702</b>	<b>2.939.116.869</b>	<b>-</b>	<b>1.085.230.532.618</b>
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	46.749.628.817	1.007.799.578.109	1.512.778.174	-	1.056.061.985.100
- Chi phí bán hàng	164.524.127	3.861.502.199	-	-	4.026.026.326
- Chi phí QLDN	969.165.103	22.747.017.394	1.426.338.695	-	25.142.521.192
<b>Kết quả HDKD</b>	<b>(2.789.147.646)</b>	<b>23.985.230.330</b>	<b>141.511.944</b>	<b>-</b>	<b>21.337.594.628</b>
- Thu nhập từ HĐTC	-	-	-	21.691.067.357	21.691.067.357
- Lợi nhuận khác	(517.425.803)	(12.144.363.954)	4.578.148	-	(12.657.211.609)
- LN/(lỗ) trước thuế	<b>(3.306.573.449)</b>	<b>11.840.866.376</b>	<b>146.090.092</b>	<b>21.691.067.357</b>	<b>30.371.450.376</b>
<b>Chi tiêu</b>	<b>KD BDS</b>	<b>Dịch vụ thương mại</b>	<b>Năng lượng</b>	<b>Đầu tư tài chính</b>	<b>Tổng cộng</b>
<b>Tài sản</b>					
Tiền và các khoản tương đương tiền	618.948.932	14.527.186.414	626.918.498	-	15.773.053.844
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	11.043.951.964	11.043.951.964
Các khoản phải thu ngắn hạn	689.981.659.928	277.914.428.302	67.505.832.920	41.163.763.527	1.076.565.684.677
Hàng tồn kho	1.304.068.809.900	-	-	-	1.304.068.809.900
Tài sản ngắn hạn khác	1.077.335.925	25.285.866.114	20.284.993.708	-	46.648.195.747
Các khoản phải thu dài hạn	1.634.606	38.365.394	-	-	40.000.000
Tài sản cố định	814.292.772	19.112.049.934	609.975.406.281	-	629.901.748.987
Tài sản dở dang dài hạn	22.390.010	525.509.990	389.193.072.752	-	389.740.972.752
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	229.664.644.799	229.664.644.799
Tài sản dài hạn khác	4.937.252	115.880.929	1.275.081.490	-	1.395.899.671
Lợi thế thương mại	-	-	-	169.972.304.748	169.972.304.748
<b>Tổng tài sản</b>	<b>1.996.590.009.324</b>	<b>337.519.287.079</b>	<b>1.088.861.305.649</b>	<b>451.844.665.038</b>	<b>3.874.815.267.089</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

Mẫu số B 09-DN/HN

Ban hành theo Thông tư 202/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2021 của Bộ Tài chính

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

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

**8. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)**

**8.1. Thông tin bộ phận (Tiếp theo)**

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>KD BDS</i>	<i>Dịch vụ thương mại</i>	<i>Năng lượng</i>	<i>Đầu tư tài chính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<i>Nợ phải trả</i>					
<i>Nợ ngắn hạn</i>	156.600.960.000	508.973.100.908	172.159.253.248	-	837.733.314.156
<i>Nợ dài hạn</i>	195.881.282.216	3.653.791.637	574.005.784.282	-	773.540.858.135
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>352.482.242.216</b>	<b>512.626.892.545</b>	<b>746.165.037.530</b>	<b>-</b>	<b>1.611.274.172.291</b>



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

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

**8. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****8.2 Thông tin về các bên có liên quan****Danh sách các bên liên quan cá nhân**

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

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

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

**Mối quan hệ**

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

**a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng giám đốc**

Thù lao trả cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát của Công ty phát sinh trong kỳ, chi tiết như sau:

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Tiền lương và phụ cấp	4.486.841.945	4.237.004.453
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.486.841.945</b>	<b>4.237.004.453</b>

**b. Giao dịch với các bên có liên quan**

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Mua hàng</b>				
Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	Mua dịch vụ Mua hàng hóa	1.071.475.364	857.730.090 3.192.175.659
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác và cùng Ban lãnh đạo với Kosy đến ngày 28/12/2021	Giá trị dịch vụ được nghiệm thu	92.451.314.436	22.858.544.545
Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	Giá trị dịch vụ được nghiệm thu	-	943.363.636
Công ty TNHH Ngọc Giang Việt Nam	Công ty của cổ đông lớn (từ ngày 01/02/2021 đến ngày 11/10/2021)	Mua hàng hóa	89.080.910.758	-
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	Cùng Ban lãnh đạo là Phó Chủ tịch HĐQT	Thuê xe	192.000.000	-

ĐTB  
 CÔNG  
 TNH  
 KIỂM  
 A VIE  
 CHI N  
 MIỄN  
 XỖ HÀ

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

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

**8. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****8.2 Thông tin về các bên có liên quan (Tiếp theo)****b. Giao dịch với các bên có liên quan (Tiếp theo)**

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Các khoản phải thu, phải trả khác</b>				
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	Cùng Ban lãnh đạo là Phó Chủ tịch HĐQT	Chi hộ Thu hộ	6.105.000 6.105.000	- -
Công ty cổ phần đầu tư Leo Regulus	Cùng lãnh đạo là Chủ tịch HĐQT	16.800.000 CP của Cty cp TVĐT Xây dựng thủy điện	252.000.000.000	-
		Tạm ứng	-	81.900.000
		Hoàn ứng	-	81.900.000
		Hoán đổi 14.000.000 CP của Cty cổ phần TVĐT Xây dựng thủy điện		
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT	210.000.000.000		-
		Tạm ứng	-	4.075.000.000
		Hoàn ứng	-	4.075.000.000
		Hoán đổi 3.500.000 CP của Cty cổ phần TVĐT Xây dựng thủy điện		
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó CT HĐQT/TV thân cận trong gia đình CT HĐQT Ủy viên HĐQT/TV thân cận trong GD của Chủ tịch	52.500.000.000		-
		Tạm ứng	-	200.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo		Hoàn ứng	-	200.000.000
<b>Phải thu, phải trả khác</b>				
Ông Nguyễn Tiến Hoàn	P.TGD đến ngày 01/03/2022	Tạm ứng Hoàn ứng	- 258.000.000	1.388.000.000 1.378.000.000
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng Hoàn ứng	- -	6.000.000 6.000.000
Bà Hoàng Thị Yến	Thành viên BKS đến ngày 18/06/2021	Tạm ứng Hoàn ứng	- -	4.055.525.000 4.845.525.000
		Tạm ứng	-	3.000.000.000
Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên BKS	Hoàn ứng	-	3.000.000.000
Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên BKS	Thu khác	13.762.000	-
		Chi khác	13.762.000	-
		Tạm ứng	79.887.586	-
		Hoàn ứng	72.258.586	-

7179  
TY  
H  
OÁN  
ĐỔI  
ÁNH  
SẮC  
VỚI-V

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

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

**8. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****8.2 Thông tin về các bên có liên quan (Tiếp theo)****c. Số dư với các bên liên quan**

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>I. Tạm ứng</b>		<b>7.629.000</b>	<b>258.000.000</b>
Ông Nguyễn Tiến Hoàn	P.TGD đến ngày 01/03/2022	-	258.000.000
Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên BKS	7.629.000	-
<b>II. Trả trước cho người bán</b>		<b>3.182.988.371</b>	<b>85.895.953.916</b>
Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	3.182.988.371	2.228.442.916
Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	-	325.970.000
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác và cùng Ban lãnh đạo với Kosy đến ngày 28/12/2021.		83.341.541.000
<b>III. Phải trả nhà cung cấp</b>		<b>712.652.900</b>	<b>-</b>
Công ty cổ phần tập đoàn Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	712.652.900	-

**8.3 Thông tin so sánh**

Năm 2021 là năm đầu tiên công ty hợp nhất báo cáo, số liệu đầu kỳ trên bảng cân đối kế toán là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán. Số liệu cùng kỳ năm trước trên Báo cáo kết quả kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng của công ty mẹ cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2022

Người lập



LÊ THỊ PHƯƠNG

Kế toán trưởng



PHẠM THỊ THẮNG

Chủ tịch Hội đồng quản trị



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG