

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Số: 13/2023/CBTT-KOS

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

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

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Kosy

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

2. Nội dung của thông tin công bố

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/03/2023 tại đường dẫn https://kosy.vn/shareholder_category/cong-ty-co-phan-kosy/

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

Tài liệu đính kèm:

- BCTC hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán..

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



Lê Thị Phương

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

Tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

2 - 3

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

4 - 5

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

6 - 7

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

8

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

9 - 10

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

11 - 51

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

Kế toán trưởng

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

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện phát sinh nào sau ngày 31/12/2022 có ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất này.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2022 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

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

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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



Nguyễn Việt Cường
Chủ tịch HĐQT

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Số: 304/2023/UHY - BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Kosy
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 kèm theo của Công ty Cổ phần Kosy (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 29 tháng 03 năm 2023, từ trang 6 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Vấn đề khác

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



Lê Quang Nghĩa
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2021-112-1
Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

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

Mẫu số B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.340.282.524.366	2.454.099.696.132
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	45.752.508.349	15.773.053.844
Tiền	111		34.465.931.232	15.773.053.844
Các khoản tương đương tiền	112		11.286.577.117	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	8	11.284.732.400	11.043.951.964
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	8.1	11.284.732.400	11.043.951.964
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		956.548.254.741	1.076.565.684.677
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	9	301.479.049.272	346.021.284.892
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	11	460.395.675.973	520.215.703.482
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	3.829.000.000	4.849.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	190.844.529.496	205.479.696.303
Hàng tồn kho	140	12	2.288.055.517.315	1.304.068.809.900
Hàng tồn kho	141		2.288.055.517.315	1.304.068.809.900
Tài sản ngắn hạn khác	150		38.641.511.561	46.648.195.747
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	10.685.602.029	9.877.501.893
Thuế GTGT được khấu trừ	152	17	25.120.753.390	36.770.693.854
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	17	2.835.156.142	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.495.281.738.180	1.420.715.570.957
Các khoản phải thu dài hạn	210		40.000.000	40.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	10	40.000.000	40.000.000
Tài sản cố định	220		1.111.234.187.196	629.901.748.987
Tài sản cố định hữu hình	221	13	1.111.234.187.196	629.901.748.987
- Nguyên giá	222		1.181.082.187.088	649.365.357.422
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(69.847.999.892)	(19.463.608.435)
Tài sản dở dang dài hạn	240		1.102.314.815	389.740.972.752
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	6	1.102.314.815	389.740.972.752
Đầu tư tài chính dài hạn	250		229.274.644.799	229.664.644.799
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253	8.2	229.049.400.000	229.049.400.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	8.2	(74.755.201)	(74.755.201)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	8.1	300.000.000	690.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		153.630.591.370	171.368.204.419
Chi phí trả trước dài hạn	261	5	798.350.966	1.395.899.671
Lợi thế thương mại	269	14	152.832.240.404	169.972.304.748
TỔNG TÀI SẢN	270		4.835.564.262.546	3.874.815.267.089

Mẫu số B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		2.550.337.166.458	1.611.274.172.291
Nợ ngắn hạn	310		1.291.296.906.829	837.733.314.156
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	135.499.351.747	219.469.494.145
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	11.424.140.072	4.817.154.829
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	284.079.048.995	24.529.541.247
Phải trả người lao động	314		2.660.489.317	2.392.977.585
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	89.715.170.077	102.576.102.679
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	39.638.402.949	38.310.159.049
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	728.280.303.672	445.637.884.622
Nợ dài hạn	330		1.259.040.259.629	773.540.858.135
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		7.157.368.297	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	1.251.882.891.332	773.540.858.135
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.285.227.096.088	2.263.541.094.798
Vốn chủ sở hữu	410	21	2.285.227.096.088	2.263.541.094.798
Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		113.293.928.749	91.720.103.649
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		91.576.103.649	69.171.505.036
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		21.717.825.100	22.548.598.613
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		7.119.817.339	7.007.641.149
TỔNG NGUỒN VỐN	440		4.835.564.262.546	3.874.815.267.089

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Từ Thị Thủy

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

Chủ tịch HĐQT

Nguyễn Việt Cường

Mẫu số B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	22	1.343.460.401.347	1.106.568.127.246
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		1.343.460.401.347	1.106.568.127.246
Giá vốn hàng bán	11	23	1.196.808.073.642	1.056.061.985.100
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		146.652.327.705	50.506.142.146
Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	35.419.302.790	47.603.967.767
Chi phí tài chính	22	25	98.887.823.914	25.912.900.410
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		98.669.246.872	25.838.145.209
Chi phí bán hàng	25	26	2.570.171.827	4.026.026.326
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	42.443.187.798	25.142.521.192
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		38.170.446.956	43.028.661.985
Thu nhập khác	31	29	28.477.662	143.967.906
Chi phí khác	32	30	5.816.176.058	12.801.179.515
Lợi nhuận khác	40		(5.787.698.396)	(12.657.211.609)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		32.382.748.560	30.371.450.376
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	10.552.747.270	7.817.238.299
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		21.830.001.290	22.554.212.077
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		21.719.114.209	22.548.598.613
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		110.887.081	5.613.464
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	31	100,33	137,48
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	32	79,51	85,88

Người lập biểu

Từ Thị Thủy

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

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



Nguyễn Việt Cường

Mẫu số B03-DN/HN

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

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	32.382.748.560	30.371.450.376
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ	02	51.029.619.472	6.993.832.464
Các khoản dự phòng	03	-	74.755.201
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05	(35.430.265.424)	(47.661.423.038)
Chi phí lãi vay	06	98.669.246.872	25.838.145.209
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	146.651.349.480	15.616.760.212
Giảm/(Tăng) các khoản phải thu	09	180.009.161.506	(102.739.619.123)
(Tăng) hàng tồn kho	10	(983.986.707.415)	(264.219.130.276)
Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	215.460.401.259	104.246.146.971
(Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12	(219.508.994)	2.712.750.074
Tiền lãi vay đã trả	14	(97.538.887.612)	(30.127.896.752)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(11.490.710.855)	(12.377.033.626)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(551.114.902.631)	(286.888.022.521)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(181.681.734.561)	(161.379.985.650)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	260.000.000	545.454.545
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.864.758.996)	(18.360.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.033.978.560	11.400.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(216.285.168.738)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	294.204.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	362.419.886	662.990.242
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(179.890.095.111)	(89.212.709.601)

Mẫu số B03-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2022	Năm 2021
		VND	VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	560.938.670.000
Tiền thu từ đi vay	33	1.653.006.871.995	415.047.501.395
Tiền trả nợ gốc vay	34	(892.022.419.748)	(603.878.580.939)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	760.984.452.247	372.107.590.456
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	29.979.454.505	(3.993.141.666)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60 4	15.773.053.844	19.766.195.510
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70 4	45.752.508.349	15.773.053.844

Người lập biểu

Từ Thị Thủy

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09-DN/HN

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Kosy, (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 010322871, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về tên công ty, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, địa chỉ,... của công ty 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 lần thứ 01 đến lần thứ 17 ngày 09/12/2021. Theo đó, số Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay bằng mã số doanh nghiệp số 0102681319 tại Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 2 ngày 09/07/2010.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 112 người (tại ngày 31/12/2021 là 124 người).

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

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

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

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

1.3 CHU KỲ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

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

1.4 CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

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

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

Đơn vị trực thuộc:

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.2 CƠ SỞ HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31/12/2022. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

2.3 NĂM TÀI CHÍNH

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

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.1 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

3.2 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

3.3 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc Công ty có ý định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.3 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

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

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

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

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

3.5 HÀNG TỒN KHO

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

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

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

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

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

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

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

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	15 - 35 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 18 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04 năm
- Tài sản cố định hữu hình khác	03 năm

3.7 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒI DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

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

3.9 NỢ PHẢI TRẢ

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

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

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

3.10 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.10 CHI PHÍ PHẢI TRẢ (TIẾP)

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

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

3.11 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

3.12 CHI PHÍ ĐI VAY

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

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

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

3.13 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.14 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

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

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.14 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP (TIẾP)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản (tiếp)

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

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

Doanh thu cho thuê

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

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

3.15 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.16 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

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

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

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

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

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

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

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

3.18 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

3.18 BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tập đoàn kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	2.508.804.536	5.437.156.780
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	31.957.126.696	10.335.897.064
Các khoản tương đương tiền (*)	11.286.577.117	-
Cộng	45.752.508.349	15.773.053.844

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

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	10.685.602.029	9.877.501.893
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn môi giới	8.559.428.224	7.639.534.067
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	141.929.224	141.715.521
- Kinh phí GPMB (đi chuyên đường dây điện và đèn bù)	1.772.205.445	1.772.205.445
- Công cụ dụng cụ phân bổ	212.039.136	53.681.329
- Các khoản khác	-	270.365.531
Dài hạn	798.350.966	1.395.899.671
- Công cụ dụng cụ	31.443.433	56.846.969
- Ủng hộ xây dựng nhà ăn và nhà văn hóa	582.891.232	893.332.670
- Phí dịch vụ hòa mạng	69.454.544	104.181.822
- Các khoản khác	114.561.757	341.538.210
Cộng	11.483.952.995	11.273.401.564

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Hệ thống hội nghị truyền hình	-	547.900.000
- Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 1	-	389.193.072.752
- Dự án nhà máy điện mặt trời Sơn Mỹ	259.259.259	-
- Dự án thủy điện tích năng Kosy Di Linh	843.055.556	-
Cộng	<u>1.102.314.815</u>	<u>389.740.972.752</u>

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Công ty TNHH Xây dựng Công trình Thủy điện Thái An (1)	2.475.000.000	2.495.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Thiên Châu (2)	500.000.000	500.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Anh Quân(3)	-	1.000.000.000
- Các đối tượng khác (4)	854.000.000	854.000.000
Cộng	<u>3.829.000.000</u>	<u>4.849.000.000</u>

(1): Hợp đồng số 03/HĐVV/TVTĐ-TA ngày 26/08/2021, thời hạn 8 tháng, lãi suất 5%/năm kèm phụ lục hợp đồng số 01/TVTĐ-TA ngày 30/12/2021, thời hạn 05 tháng kể từ ngày 31/12/2021, lãi suất 5%/năm.

(2): Hợp đồng vay vốn số 01/HĐVV/TVTĐ-TĐTC và số 02/HĐVV/TVTĐ-TĐTC ngày 06/11/2021 thời hạn 03 tháng, tự động gia hạn khi hai bên không có thông báo, lãi suất 5%/năm.

(3): Hợp đồng số 05/HĐVV/TVTĐ-AQ thời hạn 05 tháng, từ ngày 08/12/2021, lãi suất 5%/năm.

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

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Ngắn hạn	11.284.732.400	11.284.732.400	11.043.951.964	11.043.951.964
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (1)	11.284.732.400	11.284.732.400	11.043.951.964	11.043.951.964
Dài hạn	300.000.000	300.000.000	690.000.000	690.000.000
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	-	-	590.000.000	590.000.000
+ Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (2)	300.000.000	300.000.000	100.000.000	100.000.000
	11.584.732.400	11.584.732.400	11.733.951.964	11.733.951.964

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

(2) Khoản đầu tư vào trái phiếu của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam với số lượng 100 trái phiếu tại ngày 24/12/2020, mệnh giá trái phiếu là 1.000.000 VND, kỳ hạn trái phiếu là 7 năm. Lãi suất theo quy định tại các Điều khoản và Điều kiện của trái phiếu. Tiền lãi trái phiếu được trả sau, định kỳ 1 năm 1 lần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

8.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào đơn vị khác	229.049.400.000	(74.755.201)		229.049.400.000	(74.755.201)	
+ Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu (**)	221.324.400.000	-	(*)	221.324.400.000	-	(*)
+ Công ty Cổ phần quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu (***)	7.725.000.000	(74.755.201)	(*)	7.725.000.000	(74.755.201)	(*)
Cộng	229.049.400.000	(74.755.201)		229.049.400.000	(74.755.201)	

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

(**) Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1900664566 ngày 02/07/2020. Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu đến ngày 31/12/2022 là 621.000.000.000 đồng. Tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy tại ngày 31/12/2022 ở Công ty Công ty Cổ phần Điện gió Kosy Bạc Liêu là 19,8%.

(***) Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành lưới điện 110KV Lai Châu hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6200103099 ngày 18/06/2019. Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu đến ngày 31/12/2022 là 67.000.000.000 đồng. Tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Kosy tại ngày 31/12/2022 ở Công ty Cổ phần quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu là 11,3%.

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	301.479.049.272	-	346.021.284.892	-
- Công ty Cổ phần Zone Việt	-	-	23.260.496.936	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đông Á	51.757.125.481	-	28.562.423.709	-
- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	47.272.948.395	-	45.643.405.911	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Thăng Long	23.617.266.199	-	48.730.252.469	-
- Công ty cổ phần Giải pháp SSTECH Việt Nam	37.369.052.555	-	37.942.695.872	-
- Công ty cổ phần Thương mại và Tư vấn Nam Hà Nội	38.967.517.178	-	33.699.784.838	-
- Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Bắc Giang	67.721.833.625	-	24.546.480.221	-
- Tổng Công ty Điện Lực Miền Bắc	11.042.583.128	-	3.080.628.813	-
- Các khách hàng khác	23.730.722.711	-	100.555.116.123	-
Cộng	301.479.049.272	-	346.021.284.892	-

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 34.3

10. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	190.844.529.496	-	205.479.696.303	-
- Ký cược, ký quỹ	182.957.100	-	162.957.100	-
- Tạm ứng	37.087.895.388	-	76.669.156.717	-
+ Ông Nguyễn Anh Toàn (1)	10.628.441.200	-	31.141.423.200	-
+ Bà Vũ Thị Thương (1)	24.607.718.418	-	21.061.112.288	-
+ Bà Nguyễn Thanh Hiền (1)	1.439.044.000	-	16.000.000.000	-
+ Ông Nguyễn Văn Cường (1)	120.000.000	-	4.282.802.970	-
+ Ông Nguyễn Văn Lăng (1)	-	-	2.660.667.376	-
+ Các đối tượng khác	292.691.770	-	1.523.150.883	-
- Phải thu khác	153.429.677.008	-	128.568.582.486	-
+ Công ty TNHH Thông Ngân (2)	31.416.921.000	-	15.810.000.000	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình (5)	8.182.191.781	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nam (6)	1.793.150.685	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Phát triển điện Lai Châu (3)	23.673.132.192	-	23.673.132.192	-
+ Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành lưới điện 110KV Lai Châu (7)	2.394.174.000	-	2.394.174.000	-
+ Ông Nguyễn Đức Trang (4)	84.382.651.273	-	84.382.651.273	-
+ Các đối tượng khác	1.587.456.077	-	2.308.625.021	-
- Thù lao HĐQT, BKS ứng trước	144.000.000	-	79.000.000	-
Dài hạn	40.000.000	-	40.000.000	-
- Ký cược, ký quỹ	40.000.000	-	40.000.000	-
Cộng	190.884.529.496	-	205.519.696.303	-

Phải thu khác là các bên liên quan : Chi tiết trình bày tại thuyết minh 34.3

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

10. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

- (1) Khoản tạm ứng chi phí giải phóng mặt bằng của Dự án Gia Sàng 11, Dự án Hà Nam, Dự án Ninh Bình và Dự án tiểu khu 16 - Lào Cai.
- (2) Khoản phải thu về Hợp đồng Hợp tác liên danh ngày 06/11/2020 về Dự án khu nhà ở thương mại Đá Là, thị trấn Quán Hàu, tỉnh Quảng Bình.
- (3) 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.
- (4) 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.
- (5) Lãi dự thu cho vay theo Biên bản làm việc số 01/BB/KOSY-HTNB.
- (6) Lãi dự thu cho vay theo Biên bản làm việc số 01/BB/KOSY-XDHN.
- (7) Theo công văn số 12-5/2021/CV-QLVH ngày 12/05/2020 về việc thực hiện góp vốn thay, thực hiện đầu tư xây dựng công trình mở rộng TBA 110kV Mường So. Công ty Cổ phần Tư vấn Thủy điện sẽ góp thay với khoản vốn góp thiếu của các nhà đầu tư khác sẽ được hưởng lãi vay theo thỏa thuận khi các nhà đầu tư còn lại tiến hành góp vốn. Công ty Cổ phần Quản lý và Vận hành Lưới điện 110Kv Lai Châu sẽ chịu trách nhiệm thu hồi khoản lãi và vốn góp.

11. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	460.395.675.973	-	520.215.703.482	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng KSCONS	46.378.768.507	-	64.147.680.000	-
- Công ty Cổ phần KPT Việt Nam	103.221.061.890	-	95.870.977.206	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô	119.942.104.423	-	175.401.860.423	-
- BQL thực hiện DAXD cấp bách HTCLL sông cầu kết hợp hoàn thiện HTDDT2 bên bờ sông cầu, tỉnh Thái Nguyên	4.822.943.366	-	7.695.192.485	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình	75.000.000.000	-	75.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nam	46.577.349.688	-	50.000.000.000	-
- Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Lào Cai	9.535.187.987	-	12.801.546.825	-
- Các đối tượng khác	54.918.260.112	-	39.298.446.543	-
Cộng	460.395.675.973	-	520.215.703.482	-

Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 34.3

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)*(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***12. HÀNG TỒN KHO**

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại 01/01/2022	466.014.142.164	145.336.390.094	37.718.554.910	296.270.254	649.365.357.422
- Đầu tư XDCB hoàn thành	373.674.037.673	158.391.377.084	-	547.900.000	532.613.314.757
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(804.485.091)	(92.000.000)	(896.485.091)
Tại 31/12/2022	839.688.179.837	303.727.767.178	36.914.069.819	752.170.254	1.181.082.187.088
HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại 01/01/2022	(676.377.005)	(651.464.508)	(17.952.429.359)	(183.337.563)	(19.463.608.435)
- Khấu hao trong năm	(26.998.146.673)	(18.406.590.781)	(5.482.840.044)	(144.261.684)	(51.031.839.182)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	557.679.011	89.768.714	647.447.725
Tại 31/12/2022	(27.674.523.678)	(19.058.055.289)	(22.877.590.392)	(237.830.533)	(69.847.999.892)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2022	465.337.765.159	144.684.925.586	19.766.125.551	112.932.691	629.901.748.987
Tại 31/12/2022	812.013.656.159	284.669.711.889	14.036.479.427	514.339.721	1.111.234.187.196

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2022 là: 1.130.075.636.256 đồng (tại ngày 01/01/2022 là 628.972.470.430 đồng);

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2022 là: 3.666.485.454 đồng (tại ngày 01/01/2022 là: 274.640.000 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

14. LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

	Lợi thể thương mại	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ		
Tại 01/01/2022	171.400.643.443	171.400.643.443
Tại 31/12/2022	<u>171.400.643.443</u>	<u>171.400.643.443</u>
GIÁ TRỊ PHÂN BỐ		
Tại 01/01/2022	(1.428.338.695)	(1.428.338.695)
- Phân bổ trong năm	(17.140.064.344)	(17.140.064.344)
Tại 31/12/2022	<u>(18.568.403.039)</u>	<u>(18.568.403.039)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2022	<u>169.972.304.748</u>	<u>169.972.304.748</u>
Tại 31/12/2022	<u>152.832.240.404</u>	<u>152.832.240.404</u>

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

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

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn	135.499.351.747	135.499.351.747	219.469.494.145	219.469.494.145
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đại An	4.734.794.607	4.734.794.607	21.208.202.510	21.208.202.510
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đại Phát	24.633.988.955	24.633.988.955	34.656.756.727	34.656.756.727
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	23.108.341.136	23.108.341.136	60.486.855.425	60.486.855.425
- Công ty CP Licogi 13- Cơ giới hạ tầng	17.105.855.926	17.105.855.926	17.147.557.660	17.147.557.660
- Công ty cổ phần Tập đoàn MBG	21.699.470.005	21.699.470.005	9.247.277.998	9.247.277.998
- Công ty CP Cơ khí Xây lắp Thương mại Minh Cường	5.909.652.000	5.909.652.000	5.142.524.000	5.142.524.000
- Các đối tượng khác	38.307.249.118	38.307.249.118	71.580.319.825	71.580.319.825
Cộng	135.499.351.747	135.499.351.747	219.469.494.145	219.469.494.145

Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 33.3

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	8.340.433.648	6.104.427.057	2.236.006.591
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.910.317.059	10.552.747.270	8.656.554.713	7.806.509.616
- Thuế thu nhập cá nhân	788.712.188	867.333.852	659.323.438	996.722.602
- Thuế tài nguyên	-	9.908.560.415	9.432.519.289	476.041.126
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	727.156.191.116	472.422.934.056	254.733.257.060
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	794.056.206	794.056.206	-
- Phí, lệ phí và các khoản thuế khác	17.830.512.000	3.328.931.556	3.328.931.556	17.830.512.000
Cộng	24.529.541.247	760.948.254.063	501.398.746.315	284.079.048.995
	01/01/2022	Số đã nộp trong năm	Số đã được quyết toán bù trừ	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp BĐS tạm nộp	-	2.834.156.142	-	2.834.156.142
- Các loại thuế khác	-	1.000.000	-	1.000.000
Cộng	-	2.835.156.142	-	2.835.156.142
	01/01/2022	Số được khấu trừ trong năm	Số đã được hoàn/khấu trừ trong năm	31/12/2022
	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	36.770.693.854	135.558.662.756	147.208.603.220	25.120.753.390
Cộng	36.770.693.854	135.558.662.756	147.208.603.220	25.120.753.390

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Trích trước chi phí xây dựng dự án BĐS	27.121.887.545	22.300.792.234
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Cầu Gò	27.121.887.545	21.203.129.680
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Lào Cai	-	1.097.662.554
- Trích trước giá trị thi công hoàn thành Dự án thủy điện Nậm Pạc 2	60.884.264.458	75.530.503.430
- Chi phí lãi vay	1.709.018.074	4.744.807.015
Cộng	89.715.170.077	102.576.102.679

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	39.638.402.949	38.310.159.049
- Kinh phí công đoàn	180.817.210	124.807.020
- Bảo hiểm xã hội	662.643.829	-
- Bảo hiểm y tế	107.259.210	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	41.784.060	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16.049.205.483	16.149.205.483
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.596.693.157	22.036.146.546
+ Công ty Cổ phần Phát triển thủy điện 86	2.000.000.000	2.000.000.000
+ Công ty TNHH MTV Thủy điện Thanh Tuyền	1.500.000.000	1.500.000.000
+ Công ty TNHH MTV Thương mại Tiến Minh (*)	17.837.454.824	17.837.454.824
+ Khoản phải trả phải nộp khác	1.259.238.333	698.691.722
Cộng	39.638.402.949	38.310.159.049

Phải trả khác với bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 32.3

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Nội dung	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	493.159.176.212	493.159.176.212	1.018.797.290.780	754.452.545.398	228.814.430.830	228.814.430.830
Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch (1)	114.379.468.000	114.379.468.000	192.619.468.000	145.040.000.000	66.800.000.000	66.800.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	-	-	-	9.848.000.000	9.848.000.000	9.848.000.000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh (2)	30.186.000.000	30.186.000.000	82.650.000.000	67.734.000.000	15.270.000.000	15.270.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh (3)	30.000.000.000	30.000.000.000	68.600.000.000	68.540.000.000	29.940.000.000	29.940.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (4)	50.000.000.000	50.000.000.000	80.880.000.000	60.880.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thanh Xuân (5)	-	-	18.200.000.000	20.400.000.000	2.200.000.000	2.200.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở (6)	99.713.714.290	99.713.714.290	271.034.000.000	216.120.285.710	44.800.000.000	44.800.000.000
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (7)	100.000.000.000	100.000.000.000	184.885.504.020	84.885.504.020	-	-
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai (8)	48.489.000.000	48.489.000.000	98.478.318.760	49.989.318.760	-	-
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (11)	3.800.000.000	3.800.000.000	3.800.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Huy Tường	9.973.530.000	9.973.530.000	15.850.000.000	27.876.470.000	22.000.000.000	22.000.000.000
Vay cá nhân khác (15)	6.617.463.922	6.617.463.922	1.800.000.000	3.138.966.908	7.956.430.830	7.956.430.830
Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)	235.121.127.460	235.121.127.460	141.467.548.018	123.169.874.350	216.823.453.792	216.823.453.792
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đào Duy Anh (9)	-	-	524.000.000	1.541.666.683	1.017.666.683	1.017.666.683
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức (10)	14.769.600.351	14.769.600.351	20.248.880.018	22.116.239.667	16.636.960.000	16.636.960.000
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (11)	165.900.000.000	165.900.000.000	120.000.000.000	94.064.000.000	139.964.000.000	139.964.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Anh (12)	792.000.000	792.000.000	528.000.000	264.000.000	528.000.000	528.000.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long (13)	166.668.000	166.668.000	166.668.000	166.668.000	166.668.000	166.668.000
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN tỉnh Lai Châu (14)	47.165.044.026	47.165.044.026	-	5.017.300.000	52.182.344.026	52.182.344.026
Vay cá nhân (15)	6.327.815.083	6.327.815.083	-	-	6.327.815.083	6.327.815.083
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	728.280.303.672	728.280.303.672	1.160.264.838.798	877.622.419.748	445.637.884.622	445.637.884.622

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Nội dung	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn (thời hạn trên 1 năm)	1.251.882.891.332	1.251.882.891.332	634.209.581.215	155.867.548.018	773.540.858.135	773.540.858.135
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Đào Duy Anh (9)	-	-	-	524.000.000	524.000.000	524.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức (10)	4.196.736.500	4.196.736.500	-	20.248.880.018	24.445.616.518	24.445.616.518
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (11)	557.594.989.755	557.594.989.755	520.559.324.057	134.400.000.000	171.435.665.698	171.435.665.698
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Anh (12)	1.119.500.000	1.119.500.000	-	528.000.000	1.647.500.000	1.647.500.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long (13)	583.330.000	583.330.000	-	166.668.000	749.998.000	749.998.000
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN tỉnh Lai Châu (14)	686.817.555.822	686.817.555.822	112.811.771.540	-	574.005.784.282	574.005.784.282
Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam (15)	732.293.637	732.293.637	-	-	732.293.637	732.293.637
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát (15)	838.485.618	838.485.618	838.485.618	-	-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.251.882.891.332	1.251.882.891.332	634.209.581.215	155.867.548.018	773.540.858.135	773.540.858.135

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

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

(7) Ngân hàng TMCP Bảo Việt: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0392-2022-HĐTD1-BVB005 ngày 04/08/2022. Thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 04/08/2023 thời hạn của mỗi khoản vay trong hạn mức tối đa không quá 06 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay. Hạn mức cho vay là 100.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay được sử dụng bổ sung vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh. Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo được quy định trong hợp đồng cầm cố giấy tờ có giá số 009-2022-HDDCC1-BVB023 ngày 20/01/2022 Cổ phiếu KOS, cổ phiếu được niêm yết trên sàn HOSE từ ngày 08/07/2019 khối lượng 1.500.000 cổ phiếu thuộc sở hữu của ông Nguyễn Việt Cường (chức vụ: chủ tịch hội đồng quản trị); Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 073-2022-HDDTC1-BVB005 và HĐ số 074-2022-HDDTC1-BVB005 ngày 07/06/2022 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 866489 và CX866486, KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036-2022-HDDTC1-BVB023 và HĐ số 035-2022-HDTC1-BVB023 ngày 01/04/2022 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 866490, CX866582 và CX866511, KĐT mới Kosy, phường Xương Giang, TP. Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 012-2022-HĐTC1-BVB023 ngày 21/01/2022 toàn bộ quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác chi tiết theo Phụ lục 1 của hợp đồng này thuộc KĐT Kosy phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

(14) Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh tỉnh Lai Châu:

Hợp đồng số 7800-LAV-201901059 ngày 24/12/2019 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 29/06/2022/HĐSĐ/201901059 ngày 29/06/2022. Thời hạn cho vay 12 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên 26/12/2019. Hạn mức cho vay 313.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay là đầu tư xây dựng dự án Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 1. Lãi suất vay cho vay 10%/năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay. Tài sản đảm bảo: trong thời gian xây dựng là toàn bộ quyền thuê đất, quyền khai thác, toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm: Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 1 và các công trình liên quan đến dự án nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 1; trong thời gian vận hành là oàn bộ quyền thuê đất, quyền khai thác, toàn bộ tài sản bao gồm: Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 1 và các công trình liên quan đến dự án nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 1.

Hợp đồng số 7800-LAV-201901069 ngày 26/12/2019, Hợp đồng sửa đổi số 01/02/2022/HĐSĐ/NP2 ngày 19/04/2022, Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 30/06/2022/HĐSĐ/201901069 ngày 30/06/2022 và Hợp đồng sửa đổi bổ sung số 04/07/2022/HĐSĐ/201901069 ngày 04/07/2022. Thời hạn cho vay 12 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên 27/12/2019. Hạn mức cho vay 400.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay là đầu tư xây dựng dự án Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 2. Lãi suất vay cho vay 10%/năm và có điều chỉnh mức lãi cho vay. Tài sản đảm bảo: trong thời gian xây dựng là toàn bộ quyền thuê đất, quyền khai thác, toàn bộ tài sản hình thành trong tương lai bao gồm: Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 2 và các công trình liên quan đến dự án nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 2; trong thời gian vận hành là oàn bộ quyền thuê đất, quyền khai thác, toàn bộ tài sản bao gồm: Nhà máy thủy điện Nậm Pạc 2 và các công trình liên quan đến dự án nhà máy Thủy điện Nậm Pạc 2.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại 01/01/2021	1.037.500.000.000	121.178.185.036	-	1.158.678.185.036
- Tăng vốn trong năm	1.127.313.350.000	-	-	1.127.313.350.000
- Lãi trong năm	-	22.548.598.613	5.613.464	22.554.212.077
- Tăng khác	-	-	7.002.027.685	7.002.027.685
- 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)
Tại 31/12/2021	2.164.813.350.000	91.720.103.649	7.007.641.149	2.263.541.094.798
Tại 01/01/2022	2.164.813.350.000	91.720.103.649	7.007.641.149	2.263.541.094.798
- Lợi nhuận tăng trong năm	-	21.719.114.209	110.887.081	21.830.001.290
- Chi trả thù lao HĐQT, BKS (*)	-	(144.000.000)	-	(144.000.000)
- Tăng/(Giảm) khác	-	(1.289.109)	1.289.109	-
Tại 31/12/2022	2.164.813.350.000	113.293.928.749	7.119.817.339	2.285.227.096.088

(*) Chi trả thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2021 theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 01/2022/BB-ĐHĐCĐ ngày 20/05/2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

21.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

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

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

	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	2.164.813.350.000	1.037.500.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	1.127.313.350.000
+ Vốn góp cuối năm	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
Cổ tức, lợi nhuận đã phân phối	-	51.874.680.000

21.4 CỔ PHIẾU

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

22. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm 2022</u>	<u>Năm 2021</u>
	VND	VND
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	133.554.634.980	3.410.628.813
- Doanh thu bán hàng hóa	1.148.099.812.247	1.058.063.328.032
- Doanh thu kinh doanh BĐS	61.805.954.120	45.094.170.401
Cộng	<u>1.343.460.401.347</u>	<u>1.106.568.127.246</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	59.806.565.400	1.512.778.174
- Giá vốn hàng hoá đã bán	1.090.642.649.596	1.007.799.578.109
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	46.358.858.646	46.749.628.817
Cộng	1.196.808.073.642	1.056.061.985.100

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.793.022.790	961.610.027
- Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	24.626.280.000	46.561.500.000
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	80.857.740
Cộng	35.419.302.790	47.603.967.767

25. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí lãi vay	98.669.246.872	25.838.145.209
- Chi phí tài chính khác	218.577.042	74.755.201
Cộng	98.887.823.914	25.912.900.410

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Các khoản chi phí bán hàng	2.570.171.827	4.026.026.326
- Chi phí nhân viên	1.121.010.070	1.729.316.501
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	10.716.848	30.666.672
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.438.444.909	2.266.043.153
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	42.443.187.798	25.142.521.192
- Chi phí nhân viên quản lý	7.312.478.484	7.148.707.876
- Chi phí đồ dùng văn phòng	129.574.747	59.050.001
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	4.801.004.422	4.994.451.011
- Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	410.807.281
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.969.835.616	4.042.222.674
- Chi phí bằng tiền khác	84.230.185	7.058.943.654
- Phân bổ Lợi thế thương mại	17.140.064.344	1.428.338.695
	45.013.359.625	29.168.547.518

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.552.747.270	7.817.238.299
	10.552.747.270	7.817.238.299

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	514.120.896	-
- Chi phí nhân công	30.205.867.950	21.091.170.800
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	51.029.619.472	6.992.074.888
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	250.699.797.989	297.972.593.521
- Thuế phí	727.162.191.116	-
- Chi phí bằng tiền khác	13.010.093.062	48.851.468.265
Cộng	1.072.621.690.485	374.907.307.474

29. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	10.962.634	138.313.011
- Các khoản khác	17.515.028	5.654.895
	28.477.662	143.967.906

30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
- Chi phí tài trợ	4.730.000.000	12.173.000.000
- Các khoản bị phạt	1.084.333.467	619.657.018
- Các khoản chi phí khác	1.842.591	8.522.497
	5.816.176.058	12.801.179.515

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	21.719.114.209	22.548.598.613
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP) (*)	216.481.335	164.009.747
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	100,33	137,48

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (TIẾP)

(*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ được xác định như sau:

	<u>Năm 2022</u> <u>CP</u>	<u>Năm 2021</u> <u>CP</u>
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu năm	216.481.335	103.750.000
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành thêm lưu hành bình quân trong năm	-	60.259.747
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	216.481.335	164.009.747

32. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Năm 2022</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2021</u> <u>VND</u>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	21.719.114.209	22.548.598.613
Số cổ phiếu dự kiến lưu hành (CP) (*)	273.153.795	262.559.747
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/CP)	79,51	85,88

(*) Số cổ phiếu dự kiến lưu hành được xác định như sau:

	<u>Năm 2022</u> <u>CP</u>	<u>Năm 2021</u> <u>CP</u>
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu kỳ	216.481.335	103.750.000
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành thêm lưu hành bình quân trong năm	-	60.259.747
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	216.481.335	164.009.747
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến sẽ được phát hành (*)	56.672.460	98.550.000
Số cổ phiếu dự kiến lưu hành (CP)	273.153.795	262.559.747

(*) Công ty có kế hoạch tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/05/2022. Theo đó số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm là 56.672.460 cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

33. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ 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 theo các bộ phận kinh doanh này.

Chỉ tiêu	Kinh doanh Bất động sản	Dịch vụ thương mại	Thủy điện	Đầu tư tài chính	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
KẾT QUẢ KINH DOANH							
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ							
- Doanh thu bán ra bên ngoài	61.805.954.120	1.148.249.812.247	133.404.634.980	-	1.343.460.401.347	-	1.343.460.401.347
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	61.805.954.120	1.148.249.812.247	133.404.634.980	-	1.343.460.401.347	-	1.343.460.401.347
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	46.358.858.646	1.090.715.571.946	59.733.643.050	-	1.196.808.073.642	-	1.196.808.073.642
Doanh thu tài chính	-	-	-	35.419.302.790	35.419.302.790	-	35.419.302.790
Chi phí tài chính	-	30.608.878.917	68.060.367.954	218.577.043	98.887.823.914	-	98.887.823.914
Chi phí bán hàng	131.276.530	2.438.895.297	-	-	2.570.171.827	-	2.570.171.827
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.292.406.293	24.010.717.161	17.140.064.344	-	42.443.187.798	-	42.443.187.798
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	14.023.412.651	475.748.926	(11.529.440.368)	35.200.725.747	38.170.446.956	-	38.170.446.956
Thu nhập khác	516.852	10.717.830	17.242.980	-	28.477.662	-	28.477.662
Chi phí khác	263.206.715	5.458.051.123	94.918.220	-	5.816.176.058	-	5.816.176.058
Lợi nhuận khác	(262.689.863)	(5.447.333.293)	(77.675.240)	-	(5.787.698.396)	-	(5.787.698.396)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	13.760.722.788	(4.971.584.367)	(11.607.115.608)	35.200.725.747	32.382.748.560	-	32.382.748.560

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

33. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Chi tiêu	Kinh doanh Bất động sản	Dịch vụ thương mại	Thủy điện	Đầu tư tài chính	Tổng bộ phận đã báo cáo	Loại trừ	Tổng cộng toàn Công ty
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
TÀI SẢN							
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.072.471.660	42.976.320.943	703.715.746	-	45.752.508.349	-	45.752.508.349
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	11.284.732.400	11.284.732.400	-	11.284.732.400
Các khoản phải thu ngắn hạn	509.609.162.495	360.258.042.833	86.681.049.413	-	956.548.254.741	-	956.548.254.741
Hàng tồn kho	2.288.055.517.315	-	-	-	2.288.055.517.315	-	2.288.055.517.315
Tài sản ngắn hạn khác	1.652.507.420	34.267.628.645	2.721.375.496	-	38.641.511.561	-	38.641.511.561
Các khoản phải thu dài hạn	40.000.000	-	-	-	40.000.000	-	40.000.000
Tài sản cố định	671.586.391	13.926.517.221	1.096.636.083.584	-	1.111.234.187.196	-	1.111.234.187.196
Tài sản dở dang dài hạn	50.712.041	1.051.602.774	-	-	1.102.314.815	-	1.102.314.815
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	229.274.644.799	229.274.644.799	-	229.274.644.799
Tài sản dài hạn khác	7.807.810.262	145.055.873.575	766.907.533	-	153.630.591.370	-	153.630.591.370
Tổng tài sản	2.809.959.767.584	597.535.985.991	1.187.509.131.772	240.559.377.199	4.835.564.262.546	-	4.835.564.262.546
NỢ PHẢI TRẢ							
Nợ ngắn hạn	527.183.377.652	618.619.943.679	145.493.585.498	-	1.291.296.906.829	-	1.291.296.906.829
Nợ dài hạn	561.791.726.255	3.273.609.255	693.974.924.119	-	1.259.040.259.629	-	1.259.040.259.629
Tổng nợ phải trả	1.088.975.103.907	621.893.552.934	839.468.509.617	-	2.550.337.166.458	-	2.550.337.166.458

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

34. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

34.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan cá nhân

Trong năm tài chính 2022, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng, người phụ trách công bố thông tin và các thành viên thân cận trong gia đình chức trách chủ chốt được xác định là bên liên quan của Công ty.

Danh sách các bên liên quan tổ chức

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

34.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

34.2 GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

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

Họ và tên	Chức danh	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	503.050.000	417.500.000
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	331.750.000	335.900.000
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	480.083.704	354.560.000
Ông Đỗ Quốc Việt	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	657.279.091	638.980.000
Ông Nguyễn Công Khánh	Thành viên	-	6.000.000
Ông Tạ Ngọc Sơn	Thành viên	-	6.000.000
Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên	-	6.000.000
Ban kiểm soát			
Ông Nguyễn Quốc Hưng	Trưởng BKS (Miễn nhiệm từ ngày 20/5/2022) Kế toán trưởng (Từ ngày 07/6/2022)	491.888.571	278.546.704
Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên	69.770.000	-
Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên	75.200.000	6.000.000
Ông Hà Việt Hùng	Thành viên	84.090.000	-
Ban Tổng giám đốc			
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	578.540.000	527.405.454
Ông Nguyễn Đức Doanh	Phó Tổng Giám đốc	598.390.000	-
Ông Nguyễn Tiến Hoàn	Phó Tổng Giám đốc	40.650.000	485.603.636
Bà Phùng Thị Hải Vân	Phó Tổng Giám đốc	45.370.000	513.508.056
Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc	549.283.559	397.738.095
Ông Nguyễn Tiến Nam	Phó Tổng Giám đốc	612.755.653	-
Bà Phạm Thị Thắng	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm từ ngày 07/6/2022)	493.110.001	513.100.000
Tổng cộng Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng		5.611.210.579	4.486.841.945

34.3 SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

34.3 SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

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

35. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

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

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

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

37. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Người lập biểu

Từ Thị Thủy

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Chu tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường