

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

Số: 34/2023/CBTT-KOS

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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 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 soát xét bán niên năm 2023.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/08/2023 tại đường dẫn [https://kosy.vn/shareholder\\_category/cong-ty-co-phan-kosy/](https://kosy.vn/shareholder_category/cong-ty-co-phan-kosy/)

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

**Tài liệu đính kèm:**

- Báo cáo tài chính hợp nhất soát xét bán niên năm 2023.

**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 GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
**CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01/01/2023 ĐẾN NGÀY 30/06/2023**

---

*Hà Nội, tháng 8 năm 2023*

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 50

## **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 soát xét cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

### **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 trong giai đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2023 và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

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

#### **Ban Tổng giám đốc**

Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông 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 (Miễn nhiệm từ ngày 06/03/2023)

#### **Ban Kiểm soát**

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

#### **Kế toán trưởng**

Ông Nguyễn Quốc Hưng

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện phát sinh nào sau ngày 30/06/2023 có ảnh hưởng trọng yếu cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được soát xét 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 30/06/2023 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023. 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 giữa niên độ 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 sổ 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.

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



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

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2023

Số: 907/2023/UHY - BCSX

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ Kosy  
cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 kèm theo của Công ty Cổ phần Kosy (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 08 năm 2023, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30/06/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Kosy tại ngày 30/06/2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023, 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 giữa niên độ.

**Lê Quang Nghĩa****Phó Tổng Giám đốc**

Giấy CNĐKHN kiểm toán số 3660-2021-112-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2023

Trụ sở: Tầng 5, Tòa B2, Roman Plaza,

Đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm,

Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 84 24 5678 3999

www.uhy.vn

Thành viên độc lập của Hãng UHY Quốc tế

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.275.338.603.800</b>	<b>3.340.282.524.366</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	10.563.064.965	45.752.508.349
Tiền	111		9.343.646.964	34.465.931.232
Các khoản tương đương tiền	112		1.219.418.001	11.286.577.117
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	8	11.807.493.770	11.284.732.400
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	8.1	11.807.493.770	11.284.732.400
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		779.083.307.181	956.548.254.741
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	9	147.028.835.381	301.479.049.272
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		454.731.349.407	460.395.675.973
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	14.849.000.000	3.829.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	162.474.122.393	190.844.529.496
Hàng tồn kho	140	11	2.438.663.069.740	2.288.055.517.315
Hàng tồn kho	141		2.438.663.069.740	2.288.055.517.315
Tài sản ngắn hạn khác	150		35.221.668.144	38.641.511.561
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	10.610.186.270	10.685.602.029
Thuế GTGT được khấu trừ	152	16	21.776.325.732	25.120.753.390
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	2.835.156.142	2.835.156.142
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.504.991.508.987</b>	<b>1.495.281.738.180</b>
Các khoản phải thu dài hạn	210		40.000.000	40.000.000
Phải thu dài hạn khác	216	10	40.000.000	40.000.000
Tài sản cố định	220		1.122.072.880.503	1.111.234.187.196
Tài sản cố định hữu hình	221	12	1.122.072.880.503	1.111.234.187.196
- Nguyên giá	222		1.219.154.659.153	1.181.082.187.088
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(97.081.778.650)	(69.847.999.892)
Tài sản dở dang dài hạn	240		1.102.314.815	1.102.314.815
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	6	1.102.314.815	1.102.314.815
Đầu tư tài chính dài hạn	250		229.274.644.799	229.274.644.799
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	300.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		152.501.668.870	153.630.591.370
Chi phí trả trước dài hạn	261	5	8.239.460.638	798.350.966
Lợi thế thương mại	269	13	144.262.208.232	152.832.240.404
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>4.780.330.112.787</b>	<b>4.835.564.262.546</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>2.484.533.841.247</b>	<b>2.550.337.166.458</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.308.857.522.000</b>	<b>1.291.296.906.829</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	91.197.572.343	135.499.351.747
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	20.571.054.502	11.424.140.072
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	342.969.430.415	284.079.048.995
Phải trả người lao động	314		4.514.883.748	2.660.489.317
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	110.402.295.600	89.715.170.077
Phải trả ngắn hạn khác	319	18	38.528.756.066	39.638.402.949
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	19	700.673.529.326	728.280.303.672
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.175.676.319.247</b>	<b>1.259.040.259.629</b>
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		19.251.374.034	7.157.368.297
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	19	1.156.424.945.213	1.251.882.891.332
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>2.295.796.271.540</b>	<b>2.285.227.096.088</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>20</b>	<b>2.295.796.271.540</b>	<b>2.285.227.096.088</b>
Vốn góp của chủ sở hữu	411		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		123.681.552.508	113.293.928.749
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		113.293.928.749	91.576.103.649
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10.387.623.759	21.717.825.100
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		7.301.369.032	7.119.817.339
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.780.330.112.787</b>	<b>4.835.564.262.546</b>

Người lập biểu

Từ Thị Thủy

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*Cho gian đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023*

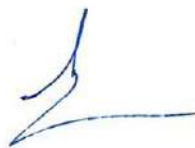
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
			đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
			VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	652.343.969.024	716.835.019.333
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		652.343.969.024	716.835.019.333
Giá vốn hàng bán	11	22	597.190.298.038	636.880.977.861
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		55.153.670.986	79.954.041.472
Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	44.153.539.875	6.192.437.571
Chi phí tài chính	22	24	65.565.648.103	43.349.442.724
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		65.400.767.683	43.349.442.724
Chi phí bán hàng	25	25	269.421.111	1.982.550.900
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	18.081.612.899	20.883.521.449
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		15.390.528.748	19.930.963.970
Thu nhập khác	31	28	-	23.860.420
Chi phí khác	32	29	35.147.226	86.984.204
Lợi nhuận khác	40		(35.147.226)	(63.123.784)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		15.355.381.522	19.867.840.186
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	4.786.206.070	3.035.763.372
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		10.569.175.452	16.832.076.814
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		10.387.623.759	16.532.360.742
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		181.551.693	299.716.072
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	30	47,98	76,37
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	31	47,98	60,52

Người lập biểu



Từ Thị Thủy

Kế toán trưởng



Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho gian đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
		đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
		VND	VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
Lợi nhuận trước thuế	01	15.355.381.522	19.867.840.186
<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao TSCĐ	02	27.233.778.758	24.681.291.212
Lãi, lỗ hoạt động đầu tư	05	(4.598.711.191)	(6.203.400.205)
Chi phí lãi vay	06	65.400.767.683	43.349.442.724
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	<b>103.391.216.772</b>	<b>81.695.173.917</b>
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	193.731.864.872	(80.587.733.873)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(150.607.552.425)	(259.773.060.149)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	2.736.719.480	73.663.891.245
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(7.365.693.913)	(531.714.595)
Tiền lãi vay đã trả	14	(41.385.423.997)	(42.430.981.483)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(2.639.644.902)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>100.501.130.789</b>	<b>(230.604.069.840)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(12.349.346.047)	(116.983.949.564)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	260.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(522.761.370)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	268.300.000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	246.253.709	113.977.820
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(12.625.853.708)</b>	<b>(116.341.671.744)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho gian đoạn 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
			đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
			VND	VND
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Tiền thu từ đi vay	33		573.170.124.832	710.538.125.658
Tiền trả nợ gốc vay	34		(696.234.845.297)	(375.092.303.593)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		(123.064.720.465)	335.445.822.065
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	50		(35.189.443.384)	(11.499.919.519)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	45.752.508.349	15.773.053.844
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	10.563.064.965	4.273.134.325

Người lập biểu

Từ Thị Thủy

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 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 0102681319, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về tên công ty, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, địa chỉ,... của Công ty 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 30/6/2023 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 30/06/2023 là 95 người (tại ngày 31/12/2022 là 112 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 30/06/2023, 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%

Tại ngày 30/06/2023, 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 là số liệu trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được soát xét và kiểm toán. Các số liệu này hoàn toàn có thể so sánh được với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023.

**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 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 này được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo tài chính cho giai đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 của Công ty Mẹ và các Công ty con. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**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 giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 30 tháng 6 năm 2023.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

**3.1. ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và 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 (gian đoạn). 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.

**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)**

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).

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 giữa niên độ 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 trình 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 giữa niên độ được hạch toán vào chi phí quản lý doanh 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)

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

### 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 kỳ: 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 kỳ.

### 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.

**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 CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN (TIẾP)**

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

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- 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 DỒ DANG**

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

**3.8 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

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

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

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

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

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

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

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

**3.9 NỢ PHẢI TRẢ**

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

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

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

**3.10 CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

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

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

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

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

**3.11 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 riêng, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh tiếp theo được phân loại là vay ngắn hạn, các khoản có thời gian trả nợ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản vay dài hạn. 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 riêng, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh tiếp theo được phân loại là vay ngắn hạn, các khoản có thời gian trả nợ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản vay dài hạn.

**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)**

**3.11 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

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 riêng, khoản vay đến hạn trả trong vòng 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh tiếp theo được phân loại là vay ngắn hạn, các khoản có thời gian trả nợ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản vay dài hạn.

**3.12 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.

**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;

**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)**

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

Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa (tiếp)

- 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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

**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)**

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

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.

**3.16 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

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

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

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

**3.17 CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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

**3.18 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.

**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 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC (TIẾP)**

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

**3.19 BÊN LIÊN QUAN**

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

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

**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)**

**3.19 BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)**

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 kỳ được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

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

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	2.839.790.234	2.508.804.536
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.503.856.730	31.957.126.696
Các khoản tương đương tiền	1.219.418.001	11.286.577.117
<b>Cộng</b>	<b>10.563.064.965</b>	<b>45.752.508.349</b>

**5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>10.610.186.270</b>	<b>10.685.602.029</b>
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn môi giới	8.559.428.224	8.559.428.224
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	24.145.837	141.929.224
Kinh phí GPMB (di chuyển đường dây điện và	1.772.205.445	1.772.205.445
- đền bù)		
- Công cụ dụng cụ phân bổ	103.204.168	212.039.136
- Các khoản khác	151.202.596	-
<b>Dài hạn</b>	<b>8.239.460.638</b>	<b>798.350.966</b>
- Công cụ dụng cụ	9.288.887	31.443.433
- Ứng hộ xây dựng nhà ăn và nhà văn hóa	427.689.321	582.891.232
- Phí dịch vụ hòa mạng	52.090.906	69.454.544
- Các khoản khác	7.750.391.525	114.561.757
<b>Cộng</b>	<b>18.849.646.908</b>	<b>11.483.952.995</b>

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

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Dự án nhà máy điện mặt trời Sơn Mỹ	259.259.259	259.259.259
- Dự án thủy điện tích năng Kosy Di Linh	843.055.556	843.055.556
<b>Cộng</b>	<b>1.102.314.815</b>	<b>1.102.314.815</b>



**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)

**7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	30/06/2023 VND	01/01/2023 VND
- Công ty TNHH Xây dựng Công trình Thủy điện Thái An (1)	2.495.000.000	2.475.000.000
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Thiên Châu (2)	500.000.000	500.000.000
- Ông Nguyễn Huy Tường (3)	11.000.000.000	-
- Các đối tượng khác (4)	854.000.000	854.000.000
<b>Cộng</b>	<b>14.849.000.000</b>	<b>3.829.000.000</b>

(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): Khoản cho vay theo Hợp đồng vay vốn số: 01/HĐVV ngày 30/06/2023 với thời hạn cho vay là 12 tháng, từ ngày 30/06/2023 đến ngày 30/06/2024, lãi suất 11%/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**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>Ngắn hạn</b>				
+ Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (*)	11.807.493.770	11.807.493.770	11.284.732.400	11.284.732.400
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (**)	11.307.493.770	11.307.493.770	11.284.732.400	11.284.732.400
<b>Dài hạn</b>				
+ Trái phiếu Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (***)	500.000.000	500.000.000	-	-
	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
	300.000.000	300.000.000	300.000.000	300.000.000
	<b>12.107.493.770</b>	<b>12.107.493.770</b>	<b>11.584.732.400</b>	<b>11.584.732.400</b>

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

(\*\*) Khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng TMCP Việt nam Thịnh Vượng kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 9,8%/năm.

(\*\*\*) 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

	30/06/2023			01/01/2023		
	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)	(*)
<b>Cộng</b>	<b>229.049.400.000</b>	<b>(74.755.201)</b>		<b>229.049.400.000</b>	<b>(74.755.201)</b>	

(\*) Tại ngày 30/06/2023, 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 giữa niên độ 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 30/06/2023 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 30/06/2023 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 kinh doanh của Công ty Cổ phần quản lý và vận hành lưới điện 110KV Lai Châu đến ngày 30/06/2023 là 67.000.000.000 đồng. Tỷ lệ phần vốn nắm giữ và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại ngày 30/06/2023 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**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>147.028.835.381</b>	-	<b>301.479.049.272</b>	-
- Công ty Cổ phần Zone Việt	27.606.464.430	-	-	-
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đông Á	26.548.471.080	-	51.757.125.481	-
- Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	3.192.514	-	47.272.948.395	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Đầu tư Bất động sản Thăng Long	1.827.244.192	-	23.617.266.199	-
- Công ty cổ phần Giải pháp SSTECH Việt Nam	11.967.601.930	-	37.369.052.555	-
- Công ty cổ phần Thương mại và Tư vấn Nam Hà Nội	6.884.084.555	-	38.967.517.178	-
- Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Bắc Giang	9.463.751.041	-	67.721.833.625	-
- Công ty Cổ phần Tập đoàn R&H	5.101.100.000	-	-	-
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và đô thị VINAHUD	8.119.598.046	-	-	-
- Tổng Công ty Điện Lực Miền Bắc	17.453.571.869	-	11.042.583.128	-
- Các khách hàng khác	32.053.755.724	-	23.730.722.711	-
<b>Cộng</b>	<b>147.028.835.381</b>	-	<b>301.479.049.272</b>	-

Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 33.3

## 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

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>162.474.122.393</b>	-	<b>190.844.529.496</b>	-
- Ký cược, ký quỹ	182.957.100	-	182.957.100	-
- Tạm ứng	27.104.772.165	-	37.087.895.388	-
+ Ông Nguyễn Anh Toàn (1)	-	-	10.628.441.200	-
+ Bà Vũ Thị Thương (1)	24.717.718.418	-	24.607.718.418	-
+ Bà Nguyễn Thanh Hiền (1)	1.439.044.000	-	1.439.044.000	-
+ Ông Nguyễn Văn Cường (1)	120.000.000	-	120.000.000	-
+ Các đối tượng khác	828.009.747	-	292.691.770	-
- Phải thu khác	134.959.393.128	-	153.429.677.008	-
+ Công ty TNHH Thông Ngân (2)	31.416.921.000	-	31.416.921.000	-
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Hạ tầng Ninh Bình (5)	12.228.082.192	-	8.182.191.781	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Hà Nam (6)	1.793.150.685	-	1.793.150.685	-
+ Công ty Cổ phần Phát triển điện Lai Châu (3)	-	-	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	2.744.413.978	-	1.587.456.077	-
- Thù lao HĐQT, BKS ứng trước	227.000.000	-	144.000.000	-
<b>Dài hạn</b>	<b>40.000.000</b>	-	<b>40.000.000</b>	-
- Ký cược, ký quỹ	40.000.000	-	40.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>162.514.122.393</b>	-	<b>190.884.529.496</b>	-

Phải thu khác là các bên liên quan : Chi tiết trình bày tại thuyết minh 33.3

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Cho gian đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023**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 Lả, thị trấn Quán Hâu, 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. HÀNG TỒN KHO**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.438.663.069.740	-	2.288.055.517.315	-
+ Dự án Kosy Hà Nam	719.753.251.838	-	681.744.411.970	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	369.784.565.188	-	360.695.080.159	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng 11	520.856.695.313	-	445.088.733.159	-
+ Dự án Kosy Sông Công	112.371.902.627	-	111.000.446.007	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	425.869.571.950	-	431.842.440.961	-
+ Các đối tượng khác	290.027.082.824	-	257.684.405.059	-
<b>Cộng</b>	<b>2.438.663.069.740</b>	<b>-</b>	<b>2.288.055.517.315</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho gian đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

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

**11. HÀNG TỒN KHO (TIẾP)**

(\*) Quyền sử dụng đất được cấp tại các dự án Kosy Lào Cai, Kosy Sông Công, Kosy Bắc Giang, Kosy Bắc Giang, Kosy Gia Sàng 11 được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Chi tiết tại thuyết minh số 19).

Chi phí lãi vay đã vốn hóa vào giá trị của các dự án dở dang trong 6 tháng đầu năm 2023 là 38.942.925.441 đồng (6 tháng đầu năm 2022 là 15.094.250.452 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)***12. TÀI SẢN CỐ 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
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại 01/01/2023	839.688.179.837	303.727.767.178	36.914.069.819	752.170.254	1.181.082.187.088
- Mua trong kỳ	-	243.703.704	-	-	243.703.704
- Đầu tư XDCB hoàn thành	22.203.681.311	15.625.087.050	-	-	37.828.768.361
Tại 30/06/2023	<u>861.891.861.148</u>	<u>319.596.557.932</u>	<u>36.914.069.819</u>	<u>752.170.254</u>	<u>1.219.154.659.153</u>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại 01/01/2023	(27.674.523.678)	(19.058.055.289)	(22.877.590.392)	(237.830.533)	(69.847.999.892)
- Khấu hao trong kỳ	(14.608.287.700)	(9.949.448.196)	(2.609.024.758)	(67.018.104)	(27.233.778.758)
Tại 30/06/2023	<u>(42.282.811.378)</u>	<u>(29.007.503.485)</u>	<u>(25.486.615.150)</u>	<u>(304.848.637)</u>	<u>(97.081.778.650)</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2023	<u>812.013.656.159</u>	<u>284.669.711.889</u>	<u>14.036.479.427</u>	<u>514.339.721</u>	<u>1.111.234.187.196</u>
Tại 30/06/2023	<u>819.609.049.770</u>	<u>290.589.054.447</u>	<u>11.427.454.669</u>	<u>447.321.617</u>	<u>1.122.072.880.503</u>

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại 30/06/2023 là 1.086.726.596.938 đồng (tại 01/01/2023 là 1.110.423.268.491 đồng);

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại 30/06/2023 là: 4.541.553.636 đồng (tại 31/12/2022 là: 3.666.485.454 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 gian đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

**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. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	<b>Lợi thế thương mại</b>	<b>Cộng</b>
	<b><u>VND</u></b>	<b><u>VND</u></b>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
<b>Tại 01/01/2023</b>	171.400.643.443	171.400.643.443
<b>Tại 30/06/2023</b>	<u>171.400.643.443</u>	<u>171.400.643.443</u>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
<b>Tại 01/01/2023</b>	(18.568.403.039)	(18.568.403.039)
- Phân bổ trong kỳ	(8.570.032.172)	(8.570.032.172)
<b>Tại 30/06/2023</b>	<u>(27.138.435.211)</u>	<u>(27.138.435.211)</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
<b>Tại 01/01/2023</b>	<u>152.832.240.404</u>	<u>152.832.240.404</u>
<b>Tại 30/06/2023</b>	<u>144.262.208.232</u>	<u>144.262.208.232</u>

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

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

**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. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>91.197.572.343</b>	<b>91.197.572.343</b>	<b>135.499.351.747</b>	<b>135.499.351.747</b>
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Đại Phát	-	-	24.633.988.955	24.633.988.955
- Công ty TNHH Tư vấn và Thương mại Nam Thăng Long	-	-	23.108.341.136	23.108.341.136
- Công ty CP Licogi 13- Cơ giới hạ tầng	17.105.855.926	17.105.855.926	17.105.855.926	17.105.855.926
- Công ty cổ phần Tập đoàn MBG	-	-	21.699.470.005	21.699.470.005
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển năng lượng GIAVICO	27.223.967.615	27.223.967.615	-	-
- Công ty CP Cơ khí Xây lắp Thương mại Minh Cường	5.909.652.000	5.909.652.000	5.909.652.000	5.909.652.000
- Công ty TNHH Một Thành Viên Công Sen	5.935.495.050	5.935.495.050	-	-
- Các đối tượng khác	35.022.601.752	35.022.601.752	43.042.043.725	43.042.043.725
<b>Cộng</b>	<b>91.197.572.343</b>	<b>91.197.572.343</b>	<b>135.499.351.747</b>	<b>135.499.351.747</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho gian đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

**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. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	30/06/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>20.571.054.502</b>	<b>20.571.054.502</b>	<b>11.424.140.072</b>	<b>11.424.140.072</b>
- Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956	1.883.974.956
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772	1.798.525.772
- 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	4.709.996.152	4.709.996.152	4.209.996.152	4.209.996.152
- Ông Ninh Mạnh Dũng	1.839.653.340	1.839.653.340	-	-
- Các đối tượng khác	7.935.518.409	7.935.518.409	1.128.257.319	1.128.257.319
<b>Cộng</b>	<b>20.571.054.502</b>	<b>20.571.054.502</b>	<b>11.424.140.072</b>	<b>11.424.140.072</b>
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	-	-	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho gian đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

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

	01/01/2023	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2023
	VND	VND	VND	VND
<b>Thuế và các khoản phải nộp</b>				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	2.236.006.591	6.300.042.494	8.315.054.709	220.994.376
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.806.509.616	4.786.206.070	-	12.592.715.686
- Thuế thu nhập cá nhân	996.722.602	151.593.905	170.937.299	977.379.208
- Thuế tài nguyên	476.041.126	1.823.084.588	1.931.190.960	367.934.754
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	254.733.257.060	86.224.970.026	30.000.000.000	310.958.227.086
- Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	135.253.689	113.586.384	21.667.305
- Phí, lệ phí và các khoản thuế khác	17.830.512.000	969.947.064	969.947.064	17.830.512.000
<b>Cộng</b>	<b>284.079.048.995</b>	<b>100.391.097.836</b>	<b>41.500.716.416</b>	<b>342.969.430.415</b>
	01/01/2023	Số đã nộp trong kỳ	Số đã được quyết toán bù trừ	30/06/2023
	VND	VND	VND	VND
- Thuế thu nhập doanh nghiệp BDS tạm nộp	2.834.156.142	-	-	2.834.156.142
- Các loại thuế khác	1.000.000	-	-	1.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.835.156.142</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.835.156.142</b>
	01/01/2023	Số được khấu trừ trong kỳ	Số đã thu/cán trừ trong kỳ	30/06/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	25.120.753.390	63.368.444.706	66.712.872.364	21.776.325.732
<b>Cộng</b>	<b>25.120.753.390</b>	<b>63.368.444.706</b>	<b>66.712.872.364</b>	<b>21.776.325.732</b>

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

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

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Trích trước chi phí xây dựng dự án BĐS	37.083.281.854	27.121.887.545
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Cầu Gỗ	27.121.887.545	27.121.887.545
+ Trích trước chi phí xây dựng dự án Lào Cai	9.961.394.309	-
- Trích trước giá trị thi công hoàn thành Dự án thủy điện Nậm Pạc 2	49.033.212.129	60.884.264.458
- Chi phí lãi vay	24.285.801.617	1.709.018.074
<b>Cộng</b>	<b>110.402.295.600</b>	<b>89.715.170.077</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>38.528.756.066</b>	<b>39.638.402.949</b>
- Kinh phí công đoàn	180.817.210	180.817.210
- Bảo hiểm xã hội	798.947.680	662.643.829
- Bảo hiểm y tế	146.059.979	107.259.210
- Bảo hiểm thất nghiệp	70.270.980	41.784.060
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	16.049.205.483	16.049.205.483
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	21.283.454.734	22.596.693.157
+ Công ty Cổ phần Phát triển thủy điện 86	2.000.000.000	2.000.000.000
+ Công ty TNHH MTV Thủy điện Thanh Tuyên	-	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	1.445.999.910	1.259.238.333
<b>Cộng</b>	<b>38.528.756.066</b>	<b>39.638.402.949</b>

(\*) 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 gian đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

**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)***19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

Nội dung	30/06/2023		Trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>472.245.410.668</b>	<b>472.245.410.668</b>	<b>561.479.665.753</b>	<b>582.393.431.297</b>	<b>493.159.176.212</b>	<b>493.159.176.212</b>
Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch (1)	114.841.202.613	114.841.202.613	115.000.000.000	114.538.265.387	114.379.468.000	114.379.468.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Thẻ tín dụng (5)	993.244.021	993.244.021	999.140.951	5.896.930	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Đông Anh (2)	30.786.000.000	30.786.000.000	46.800.000.000	46.200.000.000	30.186.000.000	30.186.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT Việt Nam - CN Ngọc Khánh (3)	30.000.000.000	30.000.000.000	34.812.000.000	34.812.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long (4)	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	-	-	90.802	90.802	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sở (6)	86.767.500.112	86.767.500.112	99.130.000.000	112.076.214.178	99.713.714.290	99.713.714.290
Ngân hàng TMCP Bảo Việt (7)	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Thăng Long - PGD Hoàng Mai (8)	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	48.489.000.000	48.489.000.000	48.489.000.000
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (10)	2.800.000.000	2.800.000.000	993.664.000	1.993.664.000	3.800.000.000	3.800.000.000
Ông Nguyễn Huy Tường	-	-	1.068.470.000	11.042.000.000	9.973.530.000	9.973.530.000
Vay cá nhân khác (14)	6.057.463.922	6.057.463.922	62.676.300.000	63.236.300.000	6.617.463.922	6.617.463.922
<b>Vay dài hạn đến hạn trả (thời hạn dưới 1 năm)</b>	<b>228.428.118.658</b>	<b>228.428.118.658</b>	<b>106.961.189.574</b>	<b>113.654.198.376</b>	<b>235.121.127.460</b>	<b>235.121.127.460</b>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức (9)	11.822.856.851	11.822.856.851	1.621.736.500	4.568.480.000	14.769.600.351	14.769.600.351
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (10)	119.035.665.698	119.035.665.698	44.848.450.074	91.712.784.376	165.900.000.000	165.900.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Anh (11)	792.000.000	792.000.000	264.000.000	264.000.000	792.000.000	792.000.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long (12)	458.337.000	458.337.000	375.003.000	83.334.000	166.668.000	166.668.000
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN tỉnh Lai Châu (13)	89.991.444.026	89.991.444.026	59.852.000.000	17.025.600.000	47.165.044.026	47.165.044.026
Vay cá nhân (14)	6.327.815.083	6.327.815.083	-	-	6.327.815.083	6.327.815.083
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>	<b>700.673.529.326</b>	<b>700.673.529.326</b>	<b>668.440.855.327</b>	<b>696.047.629.673</b>	<b>728.280.303.672</b>	<b>728.280.303.672</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho gian đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

**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)***19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

Nội dung	30/06/2023		Trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay dài hạn (thời hạn trên 1 năm)</b>	<b>1.156.424.945.213</b>	<b>1.156.424.945.213</b>	<b>11.690.459.079</b>	<b>107.148.405.198</b>	<b>1.251.882.891.332</b>	<b>1.251.882.891.332</b>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thủ Đức (9)	2.575.000.000	2.575.000.000	-	1.621.736.500	4.196.736.500	4.196.736.500
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN Hoàng Mai (10)	524.249.783.136	524.249.783.136	11.690.459.079	45.035.665.698	557.594.989.755	557.594.989.755
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông Anh (11)	855.500.000	855.500.000	-	264.000.000	1.119.500.000	1.119.500.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long (12)	208.327.000	208.327.000	-	375.003.000	583.330.000	583.330.000
Ngân hàng NN&PTNN Việt Nam - CN tỉnh Lai Châu (13)	626.965.555.822	626.965.555.822	-	59.852.000.000	686.817.555.822	686.817.555.822
Công ty Cổ phần Bionature Việt Nam (14)	732.293.637	732.293.637	-	-	732.293.637	732.293.637
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh BĐS Hải Phát (14)	838.485.618	838.485.618	-	-	838.485.618	838.485.618
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>1.156.424.945.213</b>	<b>1.156.424.945.213</b>	<b>11.690.459.079</b>	<b>107.148.405.198</b>	<b>1.251.882.891.332</b>	<b>1.251.882.891.332</b>

(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 01/2023/115159/HĐBĐ bao gồm 22 thửa đất tại khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 08/2022/11519/HĐBĐ là thửa đất thuộc lô số 4; NO28 Quy hoạch thiết kế phân lô; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 03/2023/115159/HĐBĐ bao gồm 3 thửa đất tại khu đô thị mới Kosy, phường Xương Giang, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2023/115159/HĐBĐ bao gồm 4 thửa đất tại phường Thăng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

(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.

**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)

**19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(3) Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Ngọc Khánh: Hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2023/8084260/HĐTD ngày 05/6/2023. Thời hạn duy trì hạn mức đến ngày 05/06/2024, thời gian của mỗi khoản vay trong hạn mức được nêu trong hợp đồng tín dụng cụ thể. Hạn mức tín dụng cho vay 30.000.000.000 đồng. Mục đích khoản vay được sử dụng bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Lãi suất cho vay và phương thức trả lãi được ghi trên từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 302, 325, 379, 380 tờ bản đồ số 6 phường Thăng Lợi, TP. Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

(4) Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long: Hợp đồng hạn mức tín dụng số 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 Việt Nam Thịnh Vượng - Thẻ tín dụng: Là thẻ tín dụng của Công ty được mở tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng.

(6) Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hội Sơn: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 030123-373085-01-SME ngày 09/01/2023. Thời hạn cấp hạn mức đến ngày 09/01/2024 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 tại dự án khu đô thị số Kosy Sông Công, phường Thăng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên; 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. Dư nợ vay tại ngày 30/06/2023 là 87,76 tỷ đồng trong đó có 84,58 tỷ đồng vay theo hình thức UPAS LC.

(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-HDDTC1-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-HDDTC1-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)*

**19. 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 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 Thăng Lợi, TP. Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

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

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

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

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

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

**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)*

**19. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)**

(12) Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - CN Thăng Long: Hợp đồng cho vay số 186/2021/HĐTD/PVBTL-KOSY ngày 27/05/2021. 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.

(13) 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.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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. VỐN CHỦ SỞ HỮU****20.1 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
<b>Tại 01/01/2022</b>	<b>2.164.813.350.000</b>	<b>91.720.103.649</b>	<b>7.007.641.149</b>	<b>2.263.541.094.798</b>
- Lãi 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	-
<b>Tại 31/12/2022</b>	<b>2.164.813.350.000</b>	<b>113.293.928.749</b>	<b>7.119.817.339</b>	<b>2.285.227.096.088</b>
<b>Tại 01/01/2023</b>	<b>2.164.813.350.000</b>	<b>113.293.928.749</b>	<b>7.119.817.339</b>	<b>2.285.227.096.088</b>
- Lãi trong kỳ	-	10.387.623.759	181.551.693	10.569.175.452
<b>Tại 30/06/2023</b>	<b>2.164.813.350.000</b>	<b>123.681.552.508</b>	<b>7.301.369.032</b>	<b>2.295.796.271.540</b>

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

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

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)**

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

	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
+ Ông Nguyễn Việt Cường	866.400.000.000	1.016.400.000.000
+ Bà Nguyễn Thị Hằng	138.980.540.000	188.980.540.000
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Leo Regulus	252.000.000.000	252.000.000.000
+ Các cổ đông khác	907.432.810.000	707.432.810.000
<b>Cộng</b>	<b>2.164.813.350.000</b>	<b>2.164.813.350.000</b>

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
+ Vốn góp đầu kỳ	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	2.164.813.350.000	2.164.813.350.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã phân phối</b>	-	-

**20.4 CỔ PHIẾU**

	30/06/2023	01/01/2023
	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

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	VND	VND
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	51.158.384.309	75.155.098.753
- Doanh thu bán hàng hóa	580.845.797.741	603.718.277.983
- Doanh thu kinh doanh BĐS	20.339.786.974	37.961.642.597
<b>Cộng</b>	<b>652.343.969.024</b>	<b>716.835.019.333</b>

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

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

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	31.504.346.172	29.257.438.415
- Giá vốn hàng hoá đã bán	548.756.779.648	581.322.479.352
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	16.929.172.218	26.301.060.094
<b>Cộng</b>	<b>597.190.298.038</b>	<b>636.880.977.861</b>

**23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.559.700.875	6.192.437.571
- Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	39.593.839.000	-
<b>Cộng</b>	<b>44.153.539.875</b>	<b>6.192.437.571</b>

**24. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
- Chi phí lãi vay	65.400.767.683	43.349.442.724
- Chi phí tài chính khác	164.880.420	-
<b>Cộng</b>	<b>65.565.648.103</b>	<b>43.349.442.724</b>

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>	<b>269.421.111</b>	<b>1.982.550.900</b>
- Chi phí nhân viên	269.421.111	585.916.416
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	-	10.716.848
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	1.385.917.636
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>18.081.612.899</b>	<b>20.883.521.449</b>
- Chi phí nhân viên quản lý	2.751.701.651	3.552.640.947
- Chi phí đồ dùng văn phòng	22.154.546	34.355.808
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	2.237.968.338	2.490.113.734
- Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	6.000.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.487.633.840	5.779.966.513
- Chi phí bằng tiền khác	6.122.352	450.412.275
- Phân bổ Lợi thế thương mại	8.570.032.172	8.570.032.172
	<b>18.351.034.010</b>	<b>22.866.072.349</b>

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

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

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.786.206.070	3.035.763.372
	<b>4.786.206.070</b>	<b>3.035.763.372</b>

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	32.386.929	721.218.178
Chi phí nhân công	11.382.771.210	15.196.264.912
Chi phí khấu hao tài sản cố định	27.233.778.758	24.679.533.636
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.601.456.177	107.220.013.844
Thuế phí	132.253.689	148.947.775.219
Chi phí bằng tiền khác	352.136.114	12.834.843.194
<b>Cộng</b>	<b>73.734.782.877</b>	<b>309.599.648.983</b>

**28. THU NHẬP KHÁC**

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	10.962.634
Các khoản khác	-	12.897.786
	-	<b>23.860.420</b>

**29. CHI PHÍ KHÁC**

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
Chi phí tài trợ	-	80.000.000
Các khoản bị phạt	30.369.142	5.199.213
Các khoản chi phí khác	4.778.084	1.784.991
	<b>35.147.226</b>	<b>86.984.204</b>

**30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	10.387.623.759	16.532.360.742
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ (CP)	216.481.335	216.481.335
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)</b>	<b>47,98</b>	<b>76,37</b>

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

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

**30. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (TIẾP)**

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	CP	CP
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu kỳ	216.481.335	216.481.335
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành thêm lưu hành bình quân trong kỳ	-	-
<b>Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ</b>	<b>216.481.335</b>	<b>216.481.335</b>

**31. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	10.387.623.759	16.532.360.742
Số cổ phiếu dự kiến lưu hành (CP)	216.481.335	273.153.795
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/CP)</b>	<b>47,98</b>	<b>60,52</b>

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022
	CP	CP
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành đầu kỳ	216.481.335	216.481.335
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành thêm lưu hành bình quân trong kỳ	-	-
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	216.481.335	216.481.335
Số cổ phiếu phổ thông dự kiến sẽ được phát hành	-	56.672.460

**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)

**32. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 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 VND	Dịch vụ thương mại VND	Thủy điện VND	Đầu tư tài chính VND	Tổng bộ phận đã báo cáo VND	Loại trừ VND	Tổng cộng toàn Công ty VND
<b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>							
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>							
- Doanh thu bán ra bên ngoài	20.339.786.974	580.920.797.741	51.083.384.309	-	652.343.969.024	-	652.343.969.024
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>20.339.786.974</b>	<b>580.920.797.741</b>	<b>51.083.384.309</b>	<b>-</b>	<b>652.343.969.024</b>	<b>-</b>	<b>652.343.969.024</b>
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	16.929.172.218	548.823.625.118	31.437.500.702	-	597.190.298.038	-	597.190.298.038
Doanh thu tài chính	-	-	-	44.153.539.875	44.153.539.875	-	44.153.539.875
Chi phí tài chính	-	27.654.665.147	37.746.102.536	164.880.420	65.565.648.103	-	65.565.648.103
Chi phí bán hàng	9.114.131	260.306.980	-	-	269.421.111	-	269.421.111
Chi phí quản lý doanh nghiệp	318.147.209	9.086.542.085	8.676.923.605	-	18.081.612.899	-	18.081.612.899
<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>3.083.353.416</b>	<b>(4.904.341.589)</b>	<b>(26.777.142.534)</b>	<b>43.988.659.455</b>	<b>15.390.528.748</b>	<b>-</b>	<b>15.390.528.748</b>
Thu nhập khác	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí khác	998.977	28.531.589	5.616.660	-	35.147.226	-	35.147.226
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(998.977)</b>	<b>(28.531.589)</b>	<b>(5.616.660)</b>	<b>-</b>	<b>(35.147.226)</b>	<b>-</b>	<b>(35.147.226)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>3.082.354.439</b>	<b>(4.932.873.178)</b>	<b>(26.782.759.194)</b>	<b>43.988.659.455</b>	<b>15.355.381.522</b>	<b>-</b>	<b>15.355.381.522</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho gian đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023

**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)

**32. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)**

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
<b>TÀI SẢN</b>							
Tiền và các khoản tương đương tiền	337.283.648	9.633.094.297	592.687.020	-	10.563.064.965	-	10.563.064.965
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	11.807.493.770	11.807.493.770	-	11.807.493.770
Các khoản phải thu ngắn hạn	553.247.312.733	146.155.378.637	79.680.615.811	-	779.083.307.181	-	779.083.307.181
Hàng tồn kho	2.438.663.069.740	-	-	-	2.438.663.069.740	-	2.438.663.069.740
Tài sản ngắn hạn khác	1.130.717.870	32.294.218.626	1.796.731.648	-	35.221.668.144	-	35.221.668.144
Các khoản phải thu dài hạn	40.000.000	-	-	-	40.000.000	-	40.000.000
Tài sản cố định	403.306.290	11.518.754.460	1.110.150.819.753	-	1.122.072.880.503	-	1.122.072.880.503
Tài sản dở dang dài hạn	37.289.736	1.065.025.079	-	-	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	5.437.328.641	138.834.168.478	8.230.171.751	-	152.501.668.870	-	152.501.668.870
<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.999.296.308.658</b>	<b>339.500.639.577</b>	<b>1.200.451.025.983</b>	<b>241.082.138.569</b>	<b>4.780.330.112.787</b>	<b>-</b>	<b>4.780.330.112.787</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>							
Nợ ngắn hạn	565.007.795.406	546.733.837.292	197.115.889.302	-	1.308.857.522.000	-	1.308.857.522.000
Nợ dài hạn	526.824.783.136	2.634.606.255	646.216.929.856	-	1.175.676.319.247	-	1.175.676.319.247
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.091.832.578.542</b>	<b>549.368.443.547</b>	<b>843.332.819.158</b>	<b>-</b>	<b>2.484.533.841.247</b>	<b>-</b>	<b>2.484.533.841.247</b>

Các chỉ tiêu không theo dõi riêng cho từng hoạt động đang được phân bổ trong kỳ 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)

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

**33.1 CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Trong gian đoạn từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023, các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng 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 Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	Công ty có Tổng giám đốc là Phó chủ tịch HĐQT của Công ty Cổ phần Kosy
Công ty cổ phần Đầu tư Leo Regulus	Cùng lãnh đạo là Chủ tịch HĐQT

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ của bên liên quan</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc	-	84.848.181
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	96.000.000	96.000.000
	<u>96.000.000</u>	<u>180.848.181</u>

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

Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022 VND
<b>Hội đồng quản trị</b>			
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	177.305.652	252.360.000
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	117.044.782	168.060.000
Ông Đỗ Quốc Việt	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	225.056.522	332.939.091
Ông Nguyễn Công Khánh	Thành viên độc lập	-	-
Ông Tạ Ngọc Sơn	Thành viên độc lập	-	-

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

**33.2 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 (tiếp)**

Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2023	Từ 01/01/2022
		đến 30/06/2023	đến 30/06/2022
		VND	VND
<b>Ban kiểm soát</b>			
Ông Hà Việt Hùng	Trưởng ban	12.000.000	-
Bà Trần Thị Thu Hoài	Thành viên	6.000.000	-
Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên	6.000.000	-
<b>Ban Tổng giám đốc</b>			
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	176.217.592	235.655.000
Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	185.759.566	292.320.000
Ông Nguyễn Đức Doanh	Phó Tổng Giám đốc	241.866.087	301.030.000
Ông Hà Sỹ Đình	Phó Tổng Giám đốc	-	-
Ông Nguyễn Việt Thung	Phó Tổng Giám đốc	186.119.566	301.500.000
Ông Nguyễn Tiến Nam	Phó Tổng Giám đốc	79.263.637	315.215.653
Ông Nguyễn Quốc Hưng	Kế toán trưởng	213.510.000	246.168.571
<b>Tổng cộng Thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng</b>		<b>1.626.143.404</b>	<b>2.445.248.315</b>

**33.3 SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Phải trả bên liên quan	30/06/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc	336.326.362	451.326.362
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đông Tây	-	103.680.000
	<b>336.326.362</b>	<b>555.006.362</b>

**34. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC**

Công ty 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.

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong 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)*

**36. 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 31/12/2022 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 đã được soát xét của Công ty Cổ phần Kosy.

Người lập biểu

Từ Thị Thủy

Kế toán trưởng

Nguyễn Quốc Hưng

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2023

Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Việt Cường