

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Báo cáo tài chính của Công ty đã kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2017

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 – 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 – 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 – 38

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Kosy (dưới đây được gọi là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

THÔNG TIN CHUNG

Công ty cổ phần Kosy (tiền thân là Công ty cổ phần TĐ KOSY) được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022871, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về chức năng kinh doanh của Công ty cũng đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chuẩn y tại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 15 ngày 26/10/2017. Theo đó, số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay bằng mã số doanh nghiệp số 0102681319 tại giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 2 ngày 09/07/2010.

Cơ cấu tổ chức:

Công ty có 03 công ty liên kết, cụ thể:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
- Công ty cổ phần Kosy Lào Cai (*)	Đường E3, tổ 14, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai
- Công ty cổ phần Hồng Việt	Số 58, đường Đặng Dung, phường Tân Giang, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh
- Công ty cổ phần đầu tư công nghệ BLT Việt Nam	Số 2 ngõ 165 đường Giáp Bát, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, Hà Nội

(*) Từ ngày 25/6/2017, Công ty đã bán 3.627.000 cổ phiếu tại Công ty cổ phần Kosy Lào Cai, do đó giảm tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty cổ phần Kosy Lào Cai còn 19.98% và chuyển thành khoản đầu tư khác.

Hoạt động chính trong kỳ của Công ty bao gồm:

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng quản trị đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

- Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	
- Ông Nguyễn Mạnh Sáu	Ủy viên Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm từ ngày 04/01/2017
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Ủy viên Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm từ ngày 04/01/2017
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm từ ngày 04/01/2017
- Ông Nguyễn Ngọc Sáu	Ủy viên Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm từ ngày 04/01/2017
- Ông Nguyễn Trung Kiên	Ủy viên Hội đồng quản trị	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 04/01/2017
- Ông Nguyễn Thế Hùng	Ủy viên Hội đồng quản trị	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 04/01/2017

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành hoạt động của Công ty trong suốt năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

- Ông Nguyễn Việt Cường	Tổng Giám đốc	<i>Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 07/11/2017</i>
- Ông Hoàng Hà Phương	Tổng Giám đốc	<i>Bổ nhiệm từ ngày 8/11/2017</i>
- Ông Nguyễn Thế Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	
- Ông Hoàng Văn Quyết	Phó Tổng Giám đốc	<i>Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2017</i>
- Ông Nguyễn Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	<i>Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/08/2017</i>

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban kiểm soát đã kiểm soát hoạt động của Công ty đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

- Ông Nguyễn Quốc Hưng	Trưởng ban kiểm soát	<i>Bổ nhiệm từ ngày 04/01/2017</i>
- Bà Bùi Thị Nga	Thành viên ban kiểm soát	<i>Bổ nhiệm từ ngày 04/01/2017</i>
- Bà La Ngọc Anh	Thành viên ban kiểm soát	<i>Từ ngày 04/01/2017 đến ngày 14/09/2017</i>
- Ông Lê Thanh Bình	Thành viên ban kiểm soát	<i>Bổ nhiệm từ ngày 15/09/2017</i>

SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NIÊN ĐỘ

Đến ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty cho rằng không có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính đã kiểm toán của Công ty bị phản ánh sai lệch.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2017 của Công ty cổ phần Kosy.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính và đảm bảo báo cáo tài chính đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2017 cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp đã được tuân thủ, những sai lệch trọng yếu (nếu có) đã được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính 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, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2018

Đại diện cho HĐQT và Ban Giám đốc



HOÀNG HÀ PHƯƠNG

Tổng Giám đốc

Số: 35/2018/BCKT - CPAMB

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2018

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP*Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Kosy
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2017.***Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần Kosy, được lập ngày 16/03/2018 từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Kosy tại ngày 31/12/2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
- CHI NHÁNH MIỀN BẮC****NGUYỄN THỊ HỒNG LIÊN****Giám đốc**

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

Tg

NGUYỄN THỊ TRÚC GIANG**Kiểm toán viên**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2017	01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		601.846.065.435	427.460.630.124
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4.539.621.554	1.603.361.931
1. Tiền	111		4.539.621.554	1.603.361.931
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		399.473.459.118	314.784.919.433
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	149.182.493.682	70.271.886.572
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	250.497.627.189	184.590.506.562
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	-	37.417.790.556
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.1	745.645.869	23.457.043.365
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(952.307.622)	(952.307.622)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		191.859.829.663	110.987.352.415
1. Hàng tồn kho	141	V.7	191.859.829.663	110.987.352.415
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.973.155.100	84.996.345
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	5.384.322.204	84.996.345
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		588.832.896	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		145.292.175.686	92.495.304.361
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	47.097.820
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.2	-	47.097.820
II. Tài sản cố định	220		6.650.199.695	3.170.886.056
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	6.650.199.695	3.170.886.056
- Nguyên giá	222		8.580.909.455	4.112.101.273
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.930.709.760)	(941.215.217)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.8	138.030.000.000	89.251.244.778
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.8.1	134.000.000.000	89.300.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.8.2	4.030.000.000	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	(48.755.222)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		611.975.991	26.075.707
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	611.975.991	26.075.707
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		747.138.241.121	519.955.934.485

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2017	01/01/2017
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		297.998.230.311	112.334.761.921
I. Nợ ngắn hạn	310		239.524.045.041	112.334.761.921
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	107.815.405.181	41.317.041.620
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	40.095.032	40.095.032
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	6.684.912.640	19.401.196.463
4. Phải trả người lao động	314		-	363.591.013
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	8.124.634.471	7.723.500.756
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	14.964.520.428	10.739.337.037
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	101.894.477.289	32.750.000.000
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
II. Nợ dài hạn	330		58.474.185.270	-
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	58.474.185.270	-
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		449.140.010.810	407.621.172.564
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	449.140.010.810	407.621.172.564
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		415.000.000.000	400.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		415.000.000.000	400.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		34.140.010.810	7.621.172.564
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7.621.172.564	(12.915.315.746)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		26.518.838.246	20.536.488.310
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		747.138.241.121	519.955.934.485



Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2018

ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập

PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng

HOÀNG HÀ PHƯƠNG

Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.19.	407.688.516.205	150.575.645.615
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		407.688.516.205	150.575.645.615
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.20	366.028.399.635	131.419.998.021
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		41.660.116.570	19.155.647.594
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.21	8.999.419.690	9.016.151.043
7. Chi phí tài chính	22	V.22	2.671.612.474	710.182.980
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.671.612.474	710.182.980
8. Chi phí bán hàng	25	VI.23	3.699.810.592	225.809.118
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.23	9.397.836.398	2.526.618.412
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		34.890.276.796	24.709.188.127
11. Thu nhập khác	31	VI.24	-	-
12. Chi phí khác	32	VI.24	1.320.034.820	93.987.902
13. Lợi nhuận khác	40		(1.320.034.820)	(93.987.902)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		33.570.241.976	24.615.200.225
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.26	7.051.403.730	4.078.711.915
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		26.518.838.246	20.536.488.310
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.27	645	864
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		645	864

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2018



ĐINH THỊ THU THỦY
Người lập



PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng



HOÀNG HÀ PHƯƠNG
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm 2017	Năm 2016
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	33.570.241.976	24.615.200.225
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	989.494.543	456.765.879
- Các khoản dự phòng	03	(48.755.222)	(163.155.426)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(8.950.664.468)	(9.016.151.043)
- Chi phí lãi vay	06	2.671.612.474	710.182.980
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	28.231.929.303	16.602.842.615
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(87.844.437.058)	(149.782.462.067)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(80.872.477.248)	(69.517.175.766)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	55.329.756.912	64.036.024.814
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(5.885.226.143)	(111.072.052)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(2.429.255.370)	(710.182.980)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.578.711.915)	(65.588.547)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(98.048.421.519)	(139.547.613.983)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(4.468.808.182)	(3.361.734.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(36.755.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	16.717.921.950
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(85.000.000.000)	(59.300.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	36.270.000.000	70.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	11.564.826.765	(20.411.033)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(41.633.981.417)	(12.719.223.083)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	15.000.000.000	220.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	213.312.203.947	36.250.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(85.693.541.388)	(103.500.000.000)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	142.618.662.559	152.750.000.000
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	2.936.259.623	483.162.934
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.603.361.931	1.120.198.997
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4.539.621.554	1.603.361.931

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2018



ĐINH THỊ THU THỦY
Người lập



PHẠM THỊ HẰNG
Kế toán trưởng



HOÀNG HÀ PHƯƠNG
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**

Công ty cổ phần KOSY (tiền thân là Công ty cổ phần TĐ KOSY) được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102681319, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về tên công ty, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, địa chỉ... của Công ty cũng đã được Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chuẩn y tại các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ lần 1 đến lần thứ 15 ngày 26/10/2017. Theo đó, số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay bằng mã số doanh nghiệp số 0102681319 tại giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 2 ngày 09/07/2010.

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm:

- *Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, chi tiết: Quy hoạch đô thị và nông thôn, thiết kế nội ngoại thất công trình; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế tổng thể mặt bằng công trình xây dựng;*
- *Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;*
- *Xây dựng công trình công ích, chi tiết: Xây dựng công trình viễn thông; xây dựng công trình thủy lợi;*
- *Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, chi tiết: Lắp đặt sửa chữa công trình viễn thông;*
- *Hoạt động viễn thông khác, chi tiết: Cho thuê công trình viễn thông;*
- *Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;*
- *Thoát nước và xử lý nước thải, chi tiết: Xử lý nước thải;*
- *Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản;*
- *Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác, chi tiết: Khảo sát, thăm dò khoáng sản (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm); lập dự án, khảo sát khai thác mỏ;*
- *Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn chưa được phân vào đâu, chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;*
- *Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi;*
- *Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt, chi tiết: Khai thác khoáng sản kim loại đen, kim loại màu, quặng không chứa sắt, quặng kim loại không chứa sắt (trừ những khoáng sản cấm khai thác); Khai thác quặng kim loại quý hiếm; Khai thác quặng sắt;*
- *Giáo dục nghề nghiệp, chi tiết: Đào tạo trung học chuyên nghiệp; Đào tạo cao đẳng; Đào tạo đại học và sau đại học;*
- *Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng;*
- *Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng;*
- *Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, chi tiết: kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke, vũ trường);*
- *Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;*
- *Đại lý du lịch, chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch, du lịch sinh thái (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);*
- *Sản xuất, truyền tải và phân phối điện, chi tiết: Sản xuất, truyền tải điện;*
- *Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác, chi tiết: Xây dựng đường dây và trạm điện dưới 35KV; xây dựng công trình công trình cấp thoát nước; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;*
- *Xây dựng công trình đường bộ và đường sắt, chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;*
- *Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng;*
- *Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm; Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (Tiếp theo)****Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm: (Tiếp theo)**

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Công ty có chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường là 12 tháng.

Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính:

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty đã được kiểm toán.

Cơ cấu tổ chức

Tại thời điểm 31/12/2017, Công ty có 02 công ty liên kết, cụ thể như sau:

Chi tiết	Vốn điều lệ theo GCNĐKKD	Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2017		
		Vốn góp thực tế của Công ty liên kết (VND)	Giá trị vốn góp của Công ty tại công ty liên kết	Tỷ lệ sở hữu (%)
<i>Công ty liên kết</i>				
<i>Công ty cổ phần Hồng Việt</i>	400.000.000.000	336.000.000.000	133.500.000.000	33,4%
<i>Công ty cổ phần đầu tư công nghệ BLT Việt Nam</i>	2.800.000.000	1.300.000.000	500.000.000	40%

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

Đến ngày 31/12/2017, tổng số cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty là 63 người, trong đó cán bộ quản lý là 20 người.

II. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

Đồng tiền hạch toán: Công ty sử dụng đồng Việt Nam (VND) để ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Chế độ kế toán áp dụng:**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư 200/2014/TT- BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư 53/2016/TT – BTC ngày 21/03/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 200/2014/TT - BTC và Thông tư số 206/2009/TT – BTC ngày 27/10/2009 hướng dẫn kế toán giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ.

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

Hình thức sổ kế toán áp dụng: Kế toán trên máy vi tính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:

Cho đến ngày lập Báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty đã được biết về hai mươi sáu (26) Chuẩn mực kế toán Việt Nam đã được Bộ Tài chính ban hành như sau:

- Quyết định 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001 ban hành và công bố bốn (4) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 1). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 2). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 234/2003/QĐ-BTC ngày 30/12/2003 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 3). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 161/2007/TT-BTC ngày 31/12/2007.
- Quyết định 12/2005/QĐ-BTC ngày 15/02/2005 ban hành và công bố sáu (6) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 4). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 20/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006.
- Quyết định 100/2005/QĐ-BTC ngày 28/12/2005 ban hành và công bố bốn (4) Chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 5). Hướng dẫn thực hiện các chuẩn mực này đã được Bộ Tài chính ban hành qua Thông tư 21/2006/TT-BTC ngày 20/03/2006.

Tuân thủ các quyết định và thông tư hướng dẫn các Chuẩn mực kế toán Việt Nam nói trên, Ban Giám đốc Công ty đã lựa chọn các Chuẩn mực kế toán Việt Nam có thể áp dụng được đối với hoạt động kinh doanh của Công ty để lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**Ước tính kế toán**

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm các khoản đầu tư vào công ty liên kết, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và khoản đầu tư khác.

Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định giá trị ban đầu theo giá gốc bao gồm các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các tổn thất nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản đầu tư khác:

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, theo đó giá gốc của khoản đầu tư được xác định bằng giá mua cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua. Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị ban đầu trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Dự phòng được lập hoặc phát sinh sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng, các khoản phải thu từ cho vay và phải thu khác sau khi trừ đi (-) các khoản dự phòng được ước tính cho các khoản phải thu khó đòi dựa trên cơ sở xem xét của Ban Giám đốc đối với các khoản còn chưa thu tại thời điểm kết thúc năm tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản phải thu có thời gian thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh được phân loại là phải thu ngắn hạn, khoản phải thu có thời gian thu hồi còn lại trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản phải thu dài hạn.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho tại địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được, được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá gốc của hàng tồn kho: Bình quân gia quyền.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời...) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình được phân ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định (TSCĐ) hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa TSCĐ vào trạng thái sẵn sàng hoạt động. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau khi TSCĐ đã đưa vào hoạt động như chi phí bảo trì, sửa chữa được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ tại thời điểm phát sinh. Trong trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng TSCĐ vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu thì chi phí này được vốn hoá như một khoản nguyên giá tăng thêm của TSCĐ.

Khi TSCĐ hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ khỏi Bảng cân đối kế toán và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý TSCĐ đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

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

<i>Tài sản</i>	<i>Khung khấu hao</i>
Máy móc thiết bị	06 năm
Phương tiện vận tải (*)	1,5 - 06 năm

(*): Tài sản cố định là xe cũ được trích khấu hao theo thời gian sử dụng còn lại.

Nợ phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo và theo từng đối tượng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản phải trả có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh được phân loại là phải trả ngắn hạn, khoản phải trả có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản phải trả dài hạn. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn giá trị phải thanh toán.

Các khoản vay

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

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

Chi phí đi vay

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí bảo hiểm và dịch vụ trả trước được phân bổ trong thời hạn 12 tháng, chi phí trả trước ngắn hạn khác phân bổ 12 tháng. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, phí sử dụng đường bộ, chi phí xây dựng biển quảng cáo và chi phí mua các dịch vụ trả trước được phân bổ trong thời hạn từ 18 tháng đến 36 tháng.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ, nhưng chưa được thực chi tại ngày kết thúc năm tài chính trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Đến thời điểm thực chi, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí phần chênh lệch với số đã trích. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc kỳ tài chính bao gồm chi phí trích trước xây dựng hạ tầng dự án Sông Công và chi phí lãi vay.

Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017 là số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ đi (-) thuế thu nhập doanh nghiệp và lợi nhuận chưa phân phối của năm trước.

Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng (thép, xi măng, gạch lát, gạch ốp...) được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn những rủi ro và lợi ích về quyền sở hữu hàng hoá đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận khi có các yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu hồi các khoản tiền bán hàng hoặc có khả năng bị trả lại.

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Đối với các bất động sản phân lô bán nền, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua mà không phụ thuộc vào việc đã hoàn tất thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa và hợp đồng chuyển nhượng là hợp đồng không hủy ngang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu khác

Doanh thu khác bao gồm lãi tiền gửi, tiền cho vay và lãi chuyển nhượng cổ phần đầu tư vào Công ty cổ phần Kosy Lào Cai. Lãi tiền gửi, tiền cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn. Lãi chuyển nhượng cổ phần đầu tư được ghi nhận khi thực hiện chuyển giao phần lớn những rủi ro và lợi ích, thực hiện chuyển quyền sở hữu cho người mua.

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn hàng hóa, giá vốn kinh doanh bất động sản. Giá vốn kinh doanh bất động sản và hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. 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.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí lãi vay trong kỳ. Các khoản chi phí tài chính được ghi nhận đầy đủ trong kỳ.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng bao gồm các khoản chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm tiền lương nhân viên bộ phận bán hàng (tiền lương, các khoản phụ cấp), các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm.

Công ty không phát sinh các khoản ghi giảm chi phí bán hàng trong kỳ tài chính.

Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

Công ty không phát sinh các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ tài chính.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập hiện hành của doanh nghiệp được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ hiện hành (20%).

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Các chi tiêu được trình bày theo đơn vị tính là đồng Việt Nam (VND).

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Tiền mặt tại quỹ	(i) 2.289.515.026	1.526.106.314
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii) 2.250.106.528	77.255.617
Cộng	<u>4.539.621.554</u>	<u>1.603.361.931</u>

(i) Số dư tiền mặt tại quỹ vào ngày 31/12/2017 bao gồm:

	<u>VND</u>
Đồng Việt Nam (VND)	2.289.515.026
Cộng	<u>2.289.515.026</u>

(ii) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 31/12/2017 bao gồm:

	<u>VND</u>
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	66.741.362
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Đông Đô	45.135
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Lý Nam Đế	1.600.243
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PTVN - CN Tây Hà Nội	42.051.321
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Láng Hòa Lạc	3.584.440
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sóng Nhuệ	2.060.313.670
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Tây Đô	4.459.058
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Hà Nội	617.109
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Thành Công	29.761.224
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Phạm Hùng	1.094.593
+ Ngân hàng TMPC Tiên Phong -CN Lê Ngọc Hân	36.409.915
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt -CN Sở Giao Dịch	3.428.458
Cộng	<u>2.250.106.528</u>

2. Phải thu khách hàng

	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Lê Văn Dũng	-	8.876.510.000
Công ty TNHH Quang Ngân Việt Nam	-	7.880.331.690
Công ty cổ phần xây dựng Trung Hải	4.438.382.850	14.287.782.850
Hoàng Thị Hồng	-	11.525.540.000
Công ty cổ phần EGO Việt Nam	22.136.579.550	2.002.004.590
Công ty TNHH Lê Tuấn Hoàng	11.972.193.558	4.360.479.470
Công ty CP Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đô	33.996.780.840	-
Công ty TNHH Thương mại S.M.E	20.141.591.393	-
Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc	17.708.534.800	-
Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Bắc Giang	20.875.194.450	-
Các khách hàng còn lại	17.913.236.241	15.679.143.972
Cộng	<u>149.182.493.682</u>	<u>70.271.886.572</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****3. Trả trước cho người bán****3.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2017	01/01/2017
Công ty cổ phần Tư vấn kiến trúc và xây dựng Đông Đô	2.322.779.280	3.292.087.050
DNTN Xuân Quang Thái Nguyên	-	170.283.836
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng hạ tầng thủ đô	146.322.907.987	180.119.108.333
Trung tâm phát triển quỹ đất Lào Cai	52.376.180.137	-
Trung tâm phát triển quỹ đất Thái Nguyên	24.389.639.350	150.000.000
Công ty cổ phần KPT Việt nam	17.615.750.000	-
Các đối tượng khác	7.470.370.435	859.027.343
Cộng	250.497.627.189	184.590.506.562

3.2 Trả trước cho người bán với các bên có liên quan

Chi tiết tại mục VIII.1 - Thông tin về các bên có liên quan.

4. Phải thu về cho vay**4.1 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	31/12/2017	01/01/2017
Ông Nguyễn Đức Diệp	-	13.656.075.691
Ông Nguyễn Trung Kiên	-	7.840.000.000
Ông Nguyễn Thế Hùng	-	15.921.714.865
Cộng	-	37.417.790.556

4.2 Phải thu về cho vay với các bên có liên quan

Chi tiết tại mục VIII.1 - Thông tin về các bên có liên quan.

5. Các khoản phải thu khác**5.1 Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2017	01/01/2017
Ký cược, ký quỹ	47.097.820	934.477.800
Tạm ứng	2.007.232	17.385.276.561
+ Ông Nguyễn Việt Cường	-	11.135.276.561
+ Ông Đỗ Văn Thành	-	6.250.000.000
+ Phải thu đối tượng khác	2.007.232	-
Phải thu khác	696.540.817	5.137.289.004
+ Phải thu khác Ông Nguyễn Thế Hùng	-	1.521.539.534
+ Công ty cổ phần Next One (lãi vay)	654.125.564	1.001.587.173
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Thế Hùng	-	1.003.812.989
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Đức Diệp	-	1.239.909.308
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Trung Kiên	-	370.440.000
+ Phải thu khác	42.415.253	-
Cộng	745.645.869	23.457.043.365

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****5. Các khoản phải thu khác (Tiếp theo)****5.2 Phải thu dài hạn khác**

	31/12/2017	01/01/2017
Ký cược, ký quỹ	-	47.097.820
Cộng	-	47.097.820

6. Nợ xấu

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ban Quản lý dự án Bắc Hà - Lào Cai	59.561.465	-	59.561.465	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng và phát triển Nông thôn	892.746.157	-	892.746.157	-
Cộng	952.307.622	-	952.307.622	-

7. Hàng tồn kho

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang (*)	184.898.866.602	-	110.987.352.415	-
+ Dự án Kosy Sông Công - Thái Nguyên	30.635.784.511	-	24.640.265.860	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	131.875.138.482	-	83.490.606.794	-
+ Dự án Kosy Cầu Gỗ	13.156.595.194	-	864.861.392	-
+ Các dự án khác	9.231.348.415	-	1.991.618.369	-
- Hàng hóa	6.960.963.061	-	-	-
Cộng	191.859.829.663	-	110.987.352.415	-

(*): Trong đó Quyền sử dụng đất được cấp tại các dự án Kosy Lào Cai, Kosy Sông Công được thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng - Chi tiết tại mục V.17 Thuyết minh BCTC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****8. Các khoản đầu tư tài chính**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
Đầu tư vào công ty con	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	134.000.000.000	-	134.000.000.000	89.300.000.000
+ Công ty cổ phần Hồng Việt	133.500.000.000	-	133.500.000.000	49.000.000.000
+ Công ty CP đầu tư công nghệ BTL VN	500.000.000	-	500.000.000	-
+ Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	-	-	-	40.300.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4.030.000.000	-	4.030.000.000	-
+ Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	4.030.000.000	-	4.030.000.000	-
Cộng	138.030.000.000	-	138.030.000.000	89.300.000.000

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định bằng giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng đã trích lập.

8.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	31/12/2017		01/01/2017			
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị
Công ty cổ phần Hồng Việt	Xây dựng	13.350.000	33,4%	133.500.000.000	4.900.000	32,67%	49.000.000.000
Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	Xây dựng	-	-	-	4.030.000	49,00%	40.300.000.000
Công ty CP đầu tư công nghệ BTL VN	Công nghệ	500.000	40%	500.000.000	-	-	-
Cộng				134.000.000.000			89.300.000.000

8.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	31/12/2017		01/01/2017	
	Số lượng CP	Giá trị	Số lượng CP	Giá trị
Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	403.000	4.030.000.000	-	-
Cộng	403.000	4.030.000.000	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****9. Chi phí trả trước**

	31/12/2017	01/01/2017
<i>Chi phí trả trước ngắn hạn</i>		
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	5.309.400.000	-
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	74.922.204	84.996.345
Cộng	5.384.322.204	84.996.345
<i>Chi phí trả trước dài hạn</i>		
- Giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng	8.812.498	17.624.998
- Phí sử dụng đường bộ, dịch vụ trả trước	9.224.099	8.450.709
- Biên quảng cáo	593.939.394	-
Cộng	611.975.991	26.075.707

10. Phải trả người bán ngắn hạn**10.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2017		01/01/2017	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Công ty TNHH TM dịch vụ Hào Mỹ	16.126.409.420	16.126.409.420	-	-
Công ty cổ phần MBG công nghệ và truyền thông	13.196.663.010	13.196.663.010	-	-
Công ty cổ phần Hồng Việt	18.470.886.720	18.470.886.720	-	-
Công ty cổ phần Sản xuất và thương mại Đức An	8.453.658.521	8.453.658.521	-	-
Công ty cổ phần Đầu tư sản xuất và thương mại HCD	11.070.283.499	11.070.283.499	-	-
Công ty cổ phần Thương mại phát triển Thái Nguyên	-	-	628.414.485	628.414.485
Công ty TNHH ĐT và XD Hoàng Hà	3.777.740.450	3.777.740.450	1.357.586.000	1.357.586.000
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và xây dựng Tân Trụ	-	-	3.341.897.080	3.341.897.080
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng và thương mại Việt Nam	-	-	23.906.555.530	23.906.555.530
Công ty TNHH TM dịch vụ xây dựng Vương Khang	16.519.599.685	16.519.599.685	8.818.585.160	8.818.585.160
Phải trả cho các đối tượng khác	20.200.163.876	20.200.163.876	3.264.003.365	3.264.003.365
Cộng	107.815.405.181	107.815.405.181	41.317.041.620	41.317.041.620

10.2 Phải trả người bán với các bên có liên quan

Chi tiết tại mục VIII.1 - Thông tin về các bên có liên quan.

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2017		01/01/2017	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Ban Quản lý dự án ODA tỉnh Lào Cai	40.095.032	40.095.032	40.095.032	40.095.032
Cộng	40.095.032	40.095.032	40.095.032	40.095.032

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****12. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYỄN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2017	-	203.640.000	3.908.461.273	-	-	4.112.101.273
Mua trong năm	-	-	4.468.808.182	-	-	4.468.808.182
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2017	-	203.640.000	8.377.269.455	-	-	8.580.909.455
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2017	-	170.287.223	770.927.994	-	-	941.215.217
Khấu hao trong năm	-	20.833.332	968.661.211	-	-	989.494.543
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2017	-	191.120.555	1.739.589.205	-	-	1.930.709.760
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2017	-	33.352.777	3.137.533.279	-	-	3.170.886.056
Tại ngày 31/12/2017	-	12.519.445	6.637.680.250	-	-	6.650.199.695

Trong đó: Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng

Nguyên giá TSCĐ tạm thời không sử dụng:

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố cho vay: 4.049.150.367 đồng (Chi tiết tại mục V.17.1 Thuyết minh BCTC)

Thuyết minh báo cáo tài chính là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****13. Chi phí đi vay được vốn hóa**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 4.740.556.583 đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư vào dự án xây dựng khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai và dự án khu đô thị mới Cầu Gỗ, huyện Yên Thế, dự án Sông Công - Thái Nguyên. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi sau khi đã trừ đi lãi nhận được từ khoản tiền vay rút về nhàn rỗi.

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2017
Thuế giá trị gia tăng	392.659.767	-	(392.659.767)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.078.711.915	7.051.403.730	(4.578.711.915)	6.551.403.730
Thuế thu nhập cá nhân	12.802.781	341.579.371	(220.873.242)	133.508.910
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	14.917.022.000	36.041.189.400	(50.958.211.400)	-
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	-	-	-
Cộng	19.401.196.463	43.434.172.501	(56.150.456.324)	6.684.912.640

15. Chi phí phải trả

	31/12/2017	01/01/2017
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>		
- Chi phí trích trước XD dự án Sông Công	7.689.959.090	7.689.959.090
- Chi phí lãi vay	434.675.381	33.541.666
Cộng	8.124.634.471	7.723.500.756

16. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Bảo hiểm xã hội	-	-	674.084.497	674.084.497
- Bảo hiểm y tế	-	-	9.463.590	9.463.590
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-	4.563.843	4.563.843
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.559.157.620	2.559.157.620	1.295.803.920	1.295.803.920
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.405.362.808	12.405.362.808	8.755.421.187	8.755.421.187
+ Công ty TNHH MTV TM Tiến Minh (*)	12.379.182.808	12.379.182.808	8.755.421.187	8.755.421.187
+ Các khoản phải trả khác	26.180.000	26.180.000	-	-
Cộng	14.964.520.428	14.964.520.428	10.739.337.037	10.739.337.037

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****17. Vay và nợ thuê tài chính**

	01/01/2017		Trong kỳ		31/12/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>	32.750.000.000	32.750.000.000	129.700.674.447	85.369.156.000	77.081.518.447	77.081.518.447
+ Công ty TNHH Next One Việt Nam	12.750.000.000	12.750.000.000	2.000.000.000	14.750.000.000	-	-
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công	-	-	9.977.485.047	-	9.977.485.047	9.977.485.047
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ	20.000.000.000	20.000.000.000	39.996.189.400	40.000.000.000	19.996.189.400	19.996.189.400
Kiểm	-	-	7.100.000.000	7.100.000.000	-	-
+ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng NALICO	-	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000
+ Nguyễn Anh Đức	-	-	65.627.000.000	23.519.156.000	42.107.844.000	42.107.844.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	-	-	24.812.958.842	-	24.812.958.842	24.812.958.842
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đống Đa	-	-	655.999.992	-	655.999.992	655.999.992
Kiểm	-	-	162.500.000	-	162.500.000	162.500.000
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Sở Giao Dịch	-	-	23.994.458.850	-	23.994.458.850	23.994.458.850
Cộng	32.750.000.000	32.750.000.000	154.513.633.289	85.369.156.000	101.894.477.289	101.894.477.289
<i>Vay dài hạn</i>	-	-	2.980.000.000	899.135.380	2.080.864.620	2.080.864.620
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đống Đa	-	-	650.000.000	243.750.000	406.250.000	406.250.000
Kiểm	-	-	79.981.529.500	23.994.458.850	55.987.070.650	55.987.070.650
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Sở Giao Dịch	-	-	83.611.529.500	25.137.344.230	58.474.185.270	58.474.185.270
Cộng	-	-	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****17. Vay và nợ thuê tài chính****17.1 Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn**

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Số dư cuối kỳ	Khoản vay DH đến hạn trả	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đống Đa	Hợp đồng tín dụng số 7249.17.064.747163.TD	2.736.864.612	655.999.992			HĐTC tài sản số 88400.17.064.747163.B Đ ngày 15/2/2017 thế chấp xe ô tô Ford BKS30E.72931
	Hợp đồng tín dụng số 33003.17.064.747163.TD	975.197.945	300.000.000	09/03/2021	10,5%	TUCSON 2,0 AT hình thành từ vốn vay theo HĐ số 368/HĐMB- HLB/2017 ngày 22/12/2017
	Hợp đồng cho vay số 25023.17.064.747163.TD ngày 31/10/2017	680.000.000	135.999.996	28/12/2022	9,5%	Xe Toyota camry 2.5Q hình thành từ hợp đồng mua bán xe ô tô số 31441017 ngày 19/10/2017
		1.081.666.667	219.999.996	27/10/2022	9,1%	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 114/2017/GNN/LNH/01 ngày 15/06/2017	568.750.000	162.500.000			HĐTC tài sản số 114/2017/HĐBD/LNH/0 I thế chấp xe ô tô Inova BKS 30E.74515
		568.750.000	162.500.000	15/06/2021	7,8%	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****17. Vay và nợ thuế tài chính****17.1 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn dài hạn (Tiếp theo)**

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Số dư cuối kỳ	Khoản vay DH đến hạn trả	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở Giao Dịch	Hợp đồng tín dụng số 0618/2017/HDDTD1/BVB 028 ngày 05/09/2017	79.981.529.500	23.994.458.850			
	+ Khế ước nhận nợ số 0618.01/2017/KUNNI/BV B028	23.186.529.500		25/09/2020	10%	
	+ Khế ước nhận nợ số 0618.02/2017/KUNNI/BV B028	37.595.000.000		17/10/2020	10%	Thế chấp quyền sử dụng đất tại DA Lào Cai
	+ Khế ước nhận nợ số 0618.03/2017/KUNNI/BV B028	19.200.000.000		17/10/2020	10%	
Cộng vay dài hạn		83.287.144.112	24.812.958.842			

17.2 Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngắn hạn

Bên cho vay	Hợp đồng vay/khoản vay	Số dư cuối kỳ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ	Hợp đồng số 01/2017HDVCTL/NHCT322 -Kosy				
	+ Giấy nhận nợ số 02	10.550.000.000			- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 08/2016/HĐTC/NHCT322-Kosy - Hợp đồng thế chấp bất động sản số 06/2016/HĐTC/NHCT322-Kosy - Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-2016/HĐTC/SN-Kosy - Hợp đồng thế chấp bất động sản số 09/2016/HĐTC/SN-Kosy - Hợp đồng thế chấp bất động sản số 03-2016/HĐTC/SN-Kosy - Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05-2016/HĐTC/SN-Kosy Thế chấp quyền sử dụng đất tại DA Lào Cai
	+ Giấy nhận nợ số 03	9.446.189.400			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****17. Vay và nợ thuê tài chính****17.2. Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngắn hạn (tiếp theo)**

Bên cho vay	Hợp đồng vay/khoản vay	Số dư cuối kỳ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thành Công	Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/2017/HĐHM ngày 12/4/2017	3.075.114.000	13/03/2018	9,5%	- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/TP-CC/SCC-HĐGD, ngày 22/03/2017. - Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại DA Sông Công ngày 22/6/2017
	+ Giấy nhận nợ số 01				
	+ Giấy nhận nợ số 02	294.886.000			
	Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 02/2017/HĐHM ngày 4/7/2017				
	+ Giấy nhận nợ số 01	5.000.000.000	06/06/2018	9,5%	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/6/2017 quyền sử dụng đất Kosy - Lào Cai
	+ Giấy nhận nợ số 02	607.485.047	13/06/2018	9,5%	
+ Giấy nhận nợ số 03	1.000.000.000	01/07/2018	9,5%		
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng NALICO	Hợp đồng vay vốn số 10/HĐVV/KOSY - NALICO ngày 10/11/2017	5.000.000.000	10/02/2018	10%	Tin chấp
	Hợp đồng 2610/HĐVV/KOSY-NAD	42.107.844.000	26/09/2018	12,0%	Tin chấp
Nguyễn Anh Đức		42.107.844.000			
Cộng		77.081.518.447			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****18. Vốn chủ sở hữu**

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	<i>Lợi nhuận chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Số dư đầu năm trước	180.000.000.000	(12.915.315.746)	167.084.684.254
Tăng vốn trong năm trước	220.000.000.000	-	220.000.000.000
Lãi trong năm trước	-	20.536.488.310	20.536.488.310
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	400.000.000.000	7.621.172.564	407.621.172.564
Tăng vốn trong năm	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Lãi trong năm	-	26.518.838.246	26.518.838.246
Số dư cuối kỳ này	415.000.000.000	34.140.010.810	449.140.010.810

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

	31/12/2017			01/01/2017		
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>CP ưu đãi</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>CP ưu đãi</i>
Vốn góp của cổ đông						
- Ông Nguyễn Trung Kiên	28.000.000.000	28.000.000.000	-	28.000.000.000	28.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Thế Hùng	63.000.000.000	63.000.000.000	-	63.000.000.000	63.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Việt Cường	253.371.000.000	253.371.000.000	-	224.000.000.000	224.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	17.500.000.000	17.500.000.000	-	17.500.000.000	17.500.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hằng	7.500.000.000	7.500.000.000	-	17.500.000.000	17.500.000.000	-
- Ông Nguyễn Ngọc Sáu	4.000.000.000	4.000.000.000	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
- Các cổ đông khác	41.629.000.000	41.629.000.000	-	-	-	-
Cộng	415.000.000.000	415.000.000.000	-	400.000.000.000	400.000.000.000	-

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

	Năm 2017	Năm 2016
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	400.000.000.000	180.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	15.000.000.000	220.000.000.000
+ Vốn góp cuối năm	415.000.000.000	400.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu:

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	41.500.000	40.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.500.000	40.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	41.500.000	40.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.500.000	40.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	41.500.000	40.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Các chỉ tiêu được trình bày theo đơn vị tính là đồng Việt Nam (VND).

19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2017	Năm 2016
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	407.688.516.205	150.575.645.615
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	-	129.620.408
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS</i>	-	168.648.192
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	319.360.136.875	108.578.098.337
<i>Doanh thu kinh doanh BĐS</i>	88.328.379.330	41.699.278.678
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<i>Chiết khấu thương mại</i>	-	-
<i>Giảm giá hàng bán</i>	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	407.688.516.205	150.575.645.615
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	-	129.620.408
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS</i>	-	168.648.192
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	319.360.136.875	108.578.098.337
<i>Doanh thu kinh doanh BĐS</i>	88.328.379.330	41.699.278.678

20. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Năm 2017	Năm 2016
Giá vốn hàng hoá đã bán	311.033.147.281	104.125.731.324
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	124.224.226
Giá vốn kinh doanh bất động sản	54.995.252.354	27.170.042.471
Cộng	366.028.399.635	131.419.998.021

21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017	Năm 2016
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.696.664.468	8.934.573.330
Lãi chuyển nhượng CP tại Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	7.254.000.000	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	48.755.222	81.577.713
Cộng	8.999.419.690	9.016.151.043

22. Chi phí tài chính

	Năm 2017	Năm 2016
Lãi tiền vay	2.671.612.474	710.182.980
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	2.671.612.474	710.182.980

 CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY
 CHỖ CHỮ KÝ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)****23. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2017	Năm 2016
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	4.608.118.075	289.594.499
- Chi phí đồ dùng văn phòng	38.983.044	25.982.227
- Chi phí khấu hao TSCĐ	898.438.545	326.316.669
- Thuế, phí và lệ phí	145.332.290	124.360.972
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	42.028.370	308.958.286
- Chi phí bằng tiền khác	3.664.936.074	1.451.405.760
Cộng	9.397.836.398	2.526.618.412
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	2.364.128.979	-
- Các khoản chi phí bán hàng khác.	1.335.681.613	225.809.118
Cộng	3.699.810.592	225.809.118

24. Thu nhập và chi phí khác

	Năm 2017	Năm 2016
Thu nhập khác	-	-
Chi phí khác	1.320.034.820	93.987.902
- Các khoản tiền phạt	1.318.609.496	93.846.903
- Các khoản khác	1.425.324	-
- Xử lý số dư lẻ	-	140.999
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(1.320.034.820)	(93.987.902)

25. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	14.975.002
Chi phí nhân công	10.982.104.249	2.028.701.470
Chi phí khấu hao TSCĐ	989.494.543	456.765.879
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.727.031.877	26.367.276.684
Chi phí khác bằng tiền	118.695.916.693	70.717.034.292
Cộng	143.394.547.362	99.584.753.327

19
 3
 HI
 TC
 ETI
 HẢ
 N B
 AN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)****26. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành****26.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7.051.403.730	4.078.711.915
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNHH năm nay	-	-
Cộng	7.051.403.730	4.078.711.915

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là bảng chi tiết chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong năm của Công ty:

	Năm 2017	Năm 2016
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	33.570.241.976	24.615.200.225
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán	1.686.776.674	510.325.773
<u>Các khoản điều chỉnh tăng</u>	<u>1.686.776.674</u>	<u>510.325.773</u>
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	1.686.776.674	510.325.773
<i>Chi tiết</i>		
+ Chi phí xử phạt hành chính	1.313.492.486	93.846.903
+ Chi phí khấu hao bị loại	362.918.520	170.761.111
+ Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	10.365.668	155.073.777
+ Chi phí lãi vay do thiếu vốn	-	90.643.982
<u>Các khoản điều chỉnh giảm</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	-	-
Doanh thu đã tính vào TN chịu thuế của (các) năm trước	-	-
Chi phí liên quan đến doanh thu chưa thực hiện tính vào thu nhập chịu thuế	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	35.257.018.650	25.125.525.998
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(4.731.966.424)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	35.257.018.650	20.393.559.574
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	7.051.403.730	4.078.711.915
Thuế TNDN phải trả đầu năm	4.078.711.915	65.588.547
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	-	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(4.578.711.915)	(65.588.547)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	6.551.403.730	4.078.711.915

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)****27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

	Năm 2017	Năm 2016
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	26.518.838.246	20.536.488.310
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	26.518.838.246	20.536.488.310
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	41.103.446	23.775.769
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	645	864

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

	Năm 2017	Năm 2016
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	40.000.000	18.000.000
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong năm	1.103.446	5.775.769
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	41.103.446	23.775.769

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VII. THÔNG TIN BỘ PHẬN**

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>KD BĐS</i>	<i>Dịch vụ thương mại</i>	<i>Đầu tư tài chính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ				
- Doanh thu bán ra bên ngoài	88.328.379.330	319.360.136.875	-	407.688.516.205
- Doanh thu nội bộ				-
Tổng doanh thu thuần	88.328.379.330	319.360.136.875	-	407.688.516.205
Chi phí kinh doanh	60.731.165.572	318.394.881.053	-	379.126.046.625
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	54.995.252.354	311.033.147.281	-	366.028.399.635
- Chi phí bán hàng	3.699.810.592	-	-	3.699.810.592
- Chi phí QLDN	2.036.102.626	7.361.733.772	-	9.397.836.398
Kết quả HĐKD	27.597.213.758	965.255.822	-	28.562.469.580
- Thu nhập từ HĐTC	-	-	6.327.807.216	6.327.807.216
- Lợi nhuận khác	-	-	(1.320.034.820)	(1.320.034.820)
- LN/(lỗ) trước thuế	27.597.213.758	965.255.822	5.007.772.396	33.570.241.976

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>KD BĐS</i>	<i>Dịch vụ thương mại</i>	<i>Đầu tư tài chính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Tài sản				
Tiền và các khoản tương đương tiền	983.538.654	3.556.082.900	-	4.539.621.554
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	258.014.356.274	141.459.102.844	-	399.473.459.118
Hàng tồn kho	184.898.866.602	6.960.963.061	-	191.859.829.663
Tài sản ngắn hạn khác	1.294.123.058	4.679.032.042	-	5.973.155.100
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-
Tài sản cố định	191.120.555	6.459.079.140	-	6.650.199.695
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	138.030.000.000	138.030.000.000
Tài sản dài hạn khác	132.588.595	479.387.396	-	611.975.991
Lợi thế thương mại	-	-	-	-
Tổng tài sản	445.514.593.739	163.593.647.382	138.030.000.000	747.138.241.121
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	91.021.423.512	148.502.621.529	-	239.524.045.041
Nợ dài hạn	58.474.185.270	-	-	58.474.185.270
Tổng nợ phải trả	149.495.608.782	148.502.621.529	-	297.998.230.311

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VIII. THÔNG TIN KHÁC****1. Thông tin về các bên có liên quan**Các bên liên quan:

Các bên được xem là các bên liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát phía bên kia hoặc tạo ra ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định về tài chính và kinh doanh. Các bên có liên quan là các doanh nghiệp kể cả công ty mẹ, công ty con, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong năm tài chính 2017, các bên liên quan được nhận biết là liên quan đến Công ty là Công ty con, công ty liên kết, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết tại Công ty, các thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT.

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

	Năm 2017	Năm 2016
Tiền lương và phụ cấp	1.997.638.973	880.424.166
Cộng	1.997.638.973	880.424.166

Các bên được nhận biết là các bên có liên quan với Công ty trong năm tài chính 2017 là:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết
- Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	Công ty liên kết
- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô	CT có TV thân cận trong GĐ của CTHĐQT là cổ đông lớn
- Công ty cổ phần Đầu tư Kosy	CT của TV thân cận trong GĐ của CTHĐQT
- Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GĐ của CTHĐQT
- Công ty cổ phần KPT Việt Nam	CT có cùng CT HĐQT với Công ty liên kết
- Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Đức Diệp	UV HĐQT/P.TGD
- Nguyễn Thế Hùng	UV HĐQT/P.TGD/TV thân cận trong GĐ của CT HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	TV thân cận trong GĐ của CTHĐQT/TV HĐQT
- Ông Nguyễn Trung Kiên	UV HĐQT/ TV thân cận trong GĐ của CTHĐQT
- Bà Nguyễn Thị Hằng	TV thân cận trong GĐ của CTHĐQT

Nghiệp vụ với các bên liên quan:

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT		
+ Tạm ứng		43.000.000.000	48.880.000.000
+ Hoàn ứng		54.135.276.561	85.363.941.026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VIII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****1. Thông tin về các bên có liên quan (Tiếp theo)**

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	TV thân cận trong GD của CTHĐQT/TV HĐQT		
+ Tạm ứng		1.300.000.000	-
+ Hoàn ứng		1.300.000.000	-
+ Bán xe ô tô cho Công ty		-	100.000.000
+ Mua cổ phần Cty CP Kosy Bắc Giang		-	70.000.000.000
Ông Nguyễn Trung Kiên	UV HĐQT/ TV thân cận trong GD của CTHĐQT		
+ Vay tiền của Công ty		-	7.840.000.000
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		7.840.000.000	7.840.000.000
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		318.453.799	370.440.000
+ Trả lãi tiền vay cho Công ty		688.893.799	-
Ông Nguyễn Thế Hùng	UV HĐQT/P.TGD/TV thân cận trong GD của CT HĐQT		
+ Tạm ứng		105.000.000	-
+ Hoàn ứng		105.000.000	-
+ Thu tiền bồi thường thiệt hại do tồn đọng công nợ		1.521.539.534	-
+ Vay tiền của Công ty		-	15.921.714.865
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		15.921.714.865	-
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		740.026.138	1.003.812.989
+ Trả lãi tiền vay cho Công ty		1.743.839.127	-
- Ông Nguyễn Đức Diệp	UV HĐQT/P.TGD		
+ Vay tiền của Công ty		-	13.656.075.691
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		13.656.075.691	-
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		612.903.875	1.239.909.308
+ Trả lãi tiền vay cho Công ty		1.852.813.183	-
Bà Nguyễn Thị Hằng	TV thân cận trong GD của CTHĐQT		
+ Tạm ứng		3.990.000.000	-
+ Hoàn ứng		3.990.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác

Những giao dịch của Công ty với các bên liên quan khác trong năm bao gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
- Mua bán hàng hóa			
Cty CP Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô	CT có TV thân cận trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn		
+ Xuất bán hàng hóa		68.715.057.840	-
+ Thu tiền hàng		34.718.277.000	-
+ Ứng tiền để thực hiện công trình		12.958.000.000	113.620.000.000
+ Giá trị công trình được nghiệm thu		46.754.200.346	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VIII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****1. Thông tin về các bên có liên quan (Tiếp theo)**

Giao dịch với các bên liên quan khác

Những giao dịch của Công ty với các bên liên quan khác trong năm bao gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Công ty Cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết		
+ Xuất bán hàng hóa		3.086.052.356	-
+ Nhập mua hàng hóa		18.470.886.720	-
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	CT có cùng CT HĐQT với Công ty liên kết		
+ Thanh toán		44.560.000.000	-
+ Nhập mua hàng hóa		18.444.250.000	-
+ Giá trị công trình được nghiệm thu		8.500.000.000	-
- Cho vay và trả trước			
Cty CP Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đô	CT có TV thân cận trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn		
+ Thu hồi khoản vay (sử dụng khoản thu hồi sang ứng trước để thực hiện DA)		-	60.000.000.000
+ Lãi vay (sử dụng khoản thu hồi sang ứng trước để thực hiện DA)		-	6.300.000.000
- Dịch vụ			
Công ty cổ phần Đầu tư Kosy	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT		
+ Chi phí nhân sự		-	352.000.000
+ Thanh toán chi phí nhân sự		352.000.000	-
Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT		
+ Chi phí tư vấn thiết kế dự án		-	1.055.635.000
+ Thanh toán chi phí tư vấn thiết kế dự án		969.307.700	-
- Vay			
Công ty cổ phần Đầu tư Kosy	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT		
+ Thanh toán tiền vay cho khoản vay năm 2015		-	100.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VIII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****1. Thông tin về các bên có liên quan (Tiếp theo)**Số dư với các bên liên quan:

Vào thời điểm kết thúc năm tài chính, số dư của Công ty với các bên liên quan như sau:

<u>Các bên có liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
I. Phải thu khách hàng			
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết	3.086.052.356	-
Cty CP Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	33.996.780.840	-
II. Trả trước cho người bán			
Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	2.322.779.280	3.292.087.050
Cty CP Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	146.322.907.987	180.119.108.333
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	CT có cùng CT HDQT với Công ty liên kết	17.615.750.000	-
III. Phải trả người bán			
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	TV thân cận trong GD của CTHĐQT/TV HDQT	100.000.000	100.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Kosy	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	-	352.000.000
Công ty Cổ phần Hồng Việt	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	18.470.886.720	-
IV. Phải thu về cho vay			
Ông Nguyễn Đức Diệp	UV HDQT/PTGD	-	13.656.075.691
Ông Nguyễn Trung Kiên	UV HDQT/ TV thân cận trong GD của CTHĐQT	-	7.840.000.000
Ông Nguyễn Thế Hùng	UV HDQT/P.TGD/TV thân cận trong GD của CT HDQT	-	15.921.714.865
V. Phải thu khác			
Ông Nguyễn Đức Diệp	UV HDQT/PTGD	-	1.239.909.308
Ông Nguyễn Trung Kiên	UV HDQT/ TV thân cận trong GD của CTHĐQT	-	370.440.000
Ông Nguyễn Thế Hùng	UV HDQT/P.TGD/TV thân cận trong GD của CT HDQT	-	2.525.352.523
VI. Tạm ứng			
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HDQT	-	11.135.276.561

Chính sách giá cả đối với các giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan khác

Lãi suất cho vay, giá dịch vụ, hàng hoá của các bên liên quan cung cấp là giá thoả thuận.

Các khoản công nợ phải thu không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu từ các bên liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ**

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc niên độ kế toán.

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2018


ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập


PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng

**HOÀNG HÀ PHƯƠNG**

Tổng Giám đốc

