

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Báo cáo tài chính của Công ty đã soát xét cho kỳ tài chính
từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 – 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 – 35

/// M.S. ///

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 kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 đã được soát xét 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 doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 15 ngày 08/08/2018. 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 02 công ty liên kết, cụ thể:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
- Công ty cổ phần Hồng Việt	Số 4, ngách 8/23 phố Lê Quang Đạo, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
- 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

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 kỳ 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	
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Ủy viên Hội đồng quản trị	Miễn nhiệm từ ngày 01/05/2018
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên Hội đồng quản trị	
- Ông Nguyễn Ngọc Sáu	Ủy viên Hội đồng quản trị	
- Bà Nguyễn Thị Hằng	Ủy viên Hội đồng quản trị	Bỏ nhiệm từ ngày 01/05/2018

BAN GIÁM ĐỐC

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

- Ông Hoàng Hà Phương	Tổng Giám đốc	
- Ông Nguyễn Thế Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	
- Ông Hoàng Văn Quyết	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 01/05/2018

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 KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban kiểm soát đã kiểm soát hoạt động của Công ty trong suốt kỳ tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

- | | | |
|------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| - Ông Nguyễn Quốc Hưng | Trưởng ban kiểm soát | |
| - Bà Bùi Thị Nga | Thành viên ban kiểm soát | |
| - Ông Lê Thanh Bình | Thành viên ban kiểm soát | Miễn nhiệm từ ngày 28/04/2018 |
| - Ông Phạm Vũ Quân | Thành viên ban kiểm soát | Bỏ nhiệm từ ngày 28/04/2018 |

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 kỳ tài chính có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính đã soát xét 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 soát xét Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 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 30/06/2018 cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 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 số 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.

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 soát xét (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2018, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2018

Đại diện cho HĐQT và Ban Giám đốc



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

Số: 109/2018/BCSX - CPAMB

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2018

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ***Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Kosy
cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.***Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

Chúng tôi đã thực hiện soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty cổ phần Kosy, được lập ngày 10/08/2018 từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/06/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 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 giữa niên độ dựa trên kết quả của 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 giữa niên độ của Công ty cổ phần Kosy đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2018, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018, 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 giữa niên độ.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM -**CHI NHÁNH MIỀN BẮC****NGUYỄN THỊ THU HÀ****Phó Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1387-2018-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/06/2018	01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		767.030.790.682	601.846.065.435
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	7.984.462.644	4.539.621.554
1. Tiền	111		7.984.462.644	4.539.621.554
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		395.905.912.969	399.473.459.118
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.1	132.798.634.209	149.182.493.682
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3.1	259.429.019.242	250.497.627.189
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		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	4.630.567.140	745.645.869
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.5	(952.307.622)	(952.307.622)
IV. Hàng tồn kho	140		350.073.123.270	191.859.829.663
1. Hàng tồn kho	141	V.6	350.073.123.270	191.859.829.663
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		13.067.291.799	5.973.155.100
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	12.732.265.988	5.384.322.204
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		335.025.811	588.832.896
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		146.726.131.850	145.292.175.686
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		7.248.325.016	6.650.199.695
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	7.248.325.016	6.650.199.695
- Nguyên giá	222		9.773.544.546	8.580.909.455
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(2.525.219.530)	(1.930.709.760)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.7	138.470.000.000	138.030.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.7.1	134.440.000.000	134.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.7.2	4.030.000.000	4.030.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.007.806.834	611.975.991
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	1.007.806.834	611.975.991
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		913.756.922.532	747.138.241.121

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2018

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/06/2018	01/01/2018
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		443.137.999.931	297.998.230.311
I. Nợ ngắn hạn	310		333.059.884.274	239.524.045.041
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.9.1	121.917.258.564	107.815.405.181
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.10.1	1.584.700.603	40.095.032
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	43.582.819.705	6.684.912.640
4. Phải trả người lao động	314		982.834.211	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	11.963.736.505	8.124.634.471
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	21.129.063.844	14.964.520.428
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	131.899.470.842	101.894.477.289
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
II. Nợ dài hạn	330		110.078.115.657	58.474.185.270
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	110.078.115.657	58.474.185.270
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		470.618.922.601	449.140.010.810
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	470.618.922.601	449.140.010.810
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		415.000.000.000	415.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		415.000.000.000	415.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		55.618.922.601	34.140.010.810
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		34.140.010.810	7.621.172.564
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.478.911.791	26.518.838.246
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		913.756.922.532	747.138.241.121

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2018



ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập



PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính
từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.18	321.341.768.879	61.108.887.786
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		321.341.768.879	61.108.887.786
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.19	281.350.197.684	57.478.371.341
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		39.991.571.195	3.630.516.445
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.20	166.703.687	12.570.228.175
7. Chi phí tài chính	22	V.21	4.295.454.035	812.936.667
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.295.454.035	812.936.667
8. Chi phí bán hàng	25	VI.22	702.465.881	203.200.007
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.22	6.874.534.674	4.211.809.267
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		28.285.820.292	10.972.798.679
11. Thu nhập khác	31	VI.23	90.909.091	-
12. Chi phí khác	32	VI.23	1.168.405.918	1.084.076.722
13. Lợi nhuận khác	40		(1.077.496.827)	(1.084.076.722)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		27.208.323.465	9.888.721.957
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.25	5.729.411.674	2.323.775.669
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		21.478.911.791	7.564.946.288
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.26	517,56	184,95
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		517,56	184,95

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2018



ĐINH THỊ THU THỦY
Người lập



PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	27.208.323.465	9.888.721.957
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	699.843.770	435.191.269
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(257.612.778)	(12.570.228.175)
- Chi phí lãi vay	06	4.295.454.035	812.936.667
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	31.946.008.492	(1.433.378.282)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	3.981.853.234	(60.555.181.033)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(158.213.293.607)	(27.493.292.631)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	61.076.927.234	(1.744.728.590)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(7.743.774.627)	2.370.593
- Tiền lãi vay đã trả	14	(1.019.543.533)	(812.936.667)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.551.403.730)	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(76.523.226.537)	(92.037.146.610)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(1.297.969.091)	(2.135.457.273)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	90.909.091	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	37.417.790.556
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(440.000.000)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	36.270.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.203.687	4.135.701.831
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.640.856.313)	75.688.035.114
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
2. Tiền thu từ đi vay	33	151.815.034.680	45.666.189.400
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(70.206.110.740)	(42.825.000.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	81.608.923.940	17.841.189.400
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	3.444.841.090	1.492.077.904
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.539.621.554	1.603.361.931
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	7.984.462.644	3.095.439.835



ĐINH THỊ THU THỦY
Người lập

PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

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 08/08/2018. 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 31/12/2017 và Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017 của Công ty đã được kiểm toán và soát xét.

Cơ cấu tổ chức

Tại thời điểm 30/06/2018, 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 30/06/2018		
		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>				
Công ty cổ phần Hồng Việt	400.000.000.000	336.000.000.000	133.500.000.000	33,4%
Công ty cổ phần đầu tư công nghệ BLT Việt Nam	7.000.000.000	2.490.000.000	940.000.000	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 30/06/2018, tổng số cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty là 61 người, trong đó cán bộ quản lý là 19 người. (Tại thời điểm 30/06/2017, tổng số cán bộ nhân viên đang làm việc tại Công ty là 48 người).

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

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.

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

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 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 phân 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 phản 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 trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới, chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước được phân bổ trong thời hạn 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, chi phí mua các dịch vụ trả trước và chi phí sửa chữa văn phòng 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 phân chênh lệch với số đã trích. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc kỳ tài chính bao gồm chi phí xây thô dự án Lào Cai 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 30/06/2018 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 thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định. 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. Thu từ thanh lý tài sản cố định 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.

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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>30/06/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
Tiền mặt tại quỹ (i)	437.870.945	2.289.515.026
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (ii)	7.546.591.699	2.250.106.528
Cộng	<u>7.984.462.644</u>	<u>4.539.621.554</u>

(i) Số dư tiền mặt tại quỹ vào ngày 30/06/2018 bao gồm:

	<u>VND</u>
<i>Đồng Việt Nam (VND)</i>	<i>437.870.945</i>
Cộng	<u>437.870.945</u>

(ii) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 30/06/2018 bao gồm:

	<u>VND</u>
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	77.025.276
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Đông Đô	45.135
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Lý Nam Đế	28.463.709
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PTVN - CN Tây Hà Nội	4.910.881
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Láng Hòa Lạc	3.288.631
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Sóng Nhuệ	13.266.743
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Tây Đô	8.189.738
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Hà Nội	177.521
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Thành Công	1.075.580.685
+ Ngân hàng TMPC Tiên Phong -CN Lê Ngọc Hân	2.668.824
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt -CN Sở Giao Dịch	6.307.576.282
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Sở giao dịch 1	1.493.572
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long	3.600.936
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Thăng Long	11.392.836
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch	7.910.930
+ Ngân hàng Nhà Hà Nội - CN Tây Hồ	1.000.000
Cộng	<u>7.546.591.699</u>

2. Phải thu khách hàng**2.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	<u>30/06/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
Công ty cổ phần xây dựng Trung Hải	-	4.438.382.850
Công ty cổ phần EGO Việt Nam	22.897.260.781	22.136.579.550
Công ty TNHH Lê Tuấn Hoàng	14.590.941.759	11.972.193.558
Công ty CP Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đô	1.937.532.719	33.996.780.840
Công ty TNHH Thương mại S.M.E	20.141.591.393	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
Công ty cổ phần đầu tư EVERLAND	18.378.528.422	-
Các khách hàng còn lại	54.852.779.135	17.913.236.241
Cộng	<u>132.798.634.209</u>	<u>149.182.493.682</u>

2.2 Phải thu khách hàng với các bên có liên quan

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

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**

	30/06/2018	01/01/2018
Công ty CP Tư vấn kiến trúc và XD Đông Đô	2.322.779.280	2.322.779.280
Công ty cổ phần Đầu tư và XD hạ tầng thủ đô	145.790.311.975	146.322.907.987
Trung tâm phát triển quỹ đất Lào Cai	4.008.860.431	52.376.180.137
Trung tâm phát triển quỹ đất Thái Nguyên	30.429.889.810	24.389.639.350
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	24.715.750.000	17.615.750.000
Công ty TNHH Next One Việt Nam	30.257.500.000	-
Các đối tượng khác	21.903.927.746	7.470.370.435
Cộng	259.429.019.242	250.497.627.189

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. Các khoản phải thu khác

	30/06/2018	01/01/2018
Phải thu người lao động	-	-
Ký cược, ký quỹ	47.097.820	47.097.820
Tạm ứng	3.723.264.021	2.007.232
+ Ông Đặng Quang Trung	400.000.000	-
+ Ông Nguyễn Đình Khoa	2.778.264.021	-
+ Ông Nguyễn Văn Cương	500.000.000	-
+ Các đối tượng khác	45.000.000	2.007.232
Phải thu khác	860.205.299	696.540.817
+ Công ty cổ phần Next One (lãi vay)	814.625.564	654.125.564
+ Phải thu khác	45.579.735	42.415.253
Cộng	4.630.567.140	745.645.869

5. Nợ xấu

	30/06/2018		01/01/2018	
	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 XD và phát triển Nông thôn	892.746.157	-	892.746.157	-
Cộng	952.307.622	-	952.307.622	-

6. Hàng tồn kho

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang (*)	332.550.100.204	-	184.898.866.602	-
+ Dự án Kosy Sông Công - Thái Nguyên	27.265.292.916	-	30.635.784.511	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	220.787.316.119	-	131.875.138.482	-
+ Dự án Kosy Cầu Gỗ	14.213.303.265	-	13.156.595.194	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng	17.839.440.675	-	5.576.938.073	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	47.297.032.168	-	3.434.344.435	-
+ Các dự án khác	5.147.715.061	-	220.065.907	-
- Hàng hóa	17.523.023.066	-	6.960.963.061	-
Cộng	350.073.123.270	-	191.859.829.663	-

(*): 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.17.1 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)

7. Các khoản đầu tư tài chính

	30/06/2018		01/01/2018	
	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	134.440.000.000	-	134.440.000.000	134.000.000.000
+ Công ty cổ phần Hồng Việt	133.500.000.000	-	133.500.000.000	133.500.000.000
+ Công ty CP đầu tư công nghệ BTL VN	940.000.000	-	940.000.000	500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4.030.000.000	-	4.030.000.000	4.030.000.000
+ Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	4.030.000.000	-	4.030.000.000	4.030.000.000
Cộng	138.470.000.000	-	138.470.000.000	138.030.000.000

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.

7.1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	30/06/2018		01/01/2018	
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
Công ty cổ phần Hồng Việt	Xây dựng	13.350.000	33,4%	13.350.000	33,4%
Công ty CP đầu tư công nghệ BTL VN	Công nghệ	94.000	40%	50.000	40%
Cộng		134.440.000.000		134.000.000.000	

7.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	30/06/2018		01/01/2018	
	Số lượng CP	Giá trị	Số lượng CP	Giá trị
Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	403.000	4.030.000.000	403.000	4.030.000.000
Tổng giá trị của các khoản ĐTTTC dài hạn	403.000	4.030.000.000	403.000	4.030.000.000
Dự phòng giảm giá các khoản ĐT dài hạn	-	-	-	-
Giá trị thuần của các khoản ĐTTTC dài hạn	403.000	4.030.000.000	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)****8. Chi phí trả trước**

	30/06/2018	01/01/2018
<i>Chi phí trả trước ngắn hạn</i>		
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	12.567.860.364	5.309.400.000
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	74.407.250	-
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	89.998.374	74.922.204
Cộng	12.732.265.988	5.384.322.204
<i>Chi phí trả trước dài hạn</i>		
- Giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng	526.930	8.812.498
- Phí sử dụng đường bộ, dịch vụ trả trước	7.575.170	9.224.099
- Chi phí sửa chữa văn phòng	507.583.522	-
- Biên quảng cáo	492.121.212	593.939.394
Cộng	1.007.806.834	611.975.991

9. Phải trả người bán ngắn hạn**9.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
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	16.361.042.351	16.361.042.351	18.470.886.720	18.470.886.720
Công ty cổ phần SX và TM Đức An	8.453.658.521	8.453.658.521	8.453.658.521	8.453.658.521
Công ty cổ phần Đầu tư sản xuất và thương mại HDC	11.070.283.499	11.070.283.499	11.070.283.499	11.070.283.499
Công ty cổ phần Đầu tư phát triển xây dựng và thương mại Việt Nam	38.651.463.741	38.651.463.741	-	-
Công ty TNHH TM dịch vụ xây dựng Vương Khang	-	-	16.519.599.685	16.519.599.685
Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Sông Công	17.161.469.095	17.161.469.095	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	30.219.341.357	30.219.341.357	23.977.904.326	23.977.904.326
Cộng	121.917.258.564	121.917.258.564	107.815.405.181	107.815.405.181

9.2 Phải trả người bán với các bên có liên quan

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

10. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**10.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH TM Vận tải và Xây dựng Hoàng Hải	524.761.202	524.761.202	-	-
Công ty cổ phần đầu tư Sơn Phúc	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-
Các đối tượng khác	59.939.401	59.939.401	40.095.032	40.095.032
Cộng	1.584.700.603	1.584.700.603	40.095.032	40.095.032

10.2 Người mua trả tiền trước với các bên liên quan

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

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)****11. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

NGUYÊN GIÁ	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
Tại ngày 01/01/2018	-	203.640.000	8.377.269.455	-	-	8.580.909.455
Mua trong kỳ	-	-	1.297.969.091	-	-	1.297.969.091
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(105.334.000)	-	-	(105.334.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2018	-	203.640.000	9.569.904.546	-	-	9.773.544.546
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2018	-	191.120.555	1.739.589.205	-	-	1.930.709.760
Khấu hao trong kỳ	-	9.652.773	690.190.997	-	-	699.843.770
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(105.334.000)	-	-	(105.334.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2018	-	200.773.328	2.324.446.202	-	-	2.525.219.530
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2018	-	12.519.445	6.637.680.250	-	-	6.650.199.695
Tại ngày 30/06/2018	-	2.866.672	7.245.458.344	-	-	7.248.325.016

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

580.367.273 đồng

Nguyên giá TSCĐ tạm thời không sử dụng:

- đồng

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố cho vay:

5.877.929.522 đồng (Chi tiết tại mục V.17.1 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)****12. Chi phí đi vay được vốn hóa**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 4.984.069.380 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 Gồ, 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.

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/06/2018
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.551.403.730	5.729.411.674	(6.551.403.730)	5.729.411.674
Thuế thu nhập cá nhân	133.508.910	395.906.719	(318.085.198)	211.330.431
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	47.642.077.600	(10.000.000.000)	37.642.077.600
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
Cộng	6.684.912.640	53.771.395.993	(16.873.488.928)	43.582.819.705

14. Chi phí phải trả

	30/06/2018	01/01/2018
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>		
- Trích trước chi phí xây dựng dự án Sông Công	-	7.689.959.090
- Trích trước chi phí xây thô dự án Lào Cai	8.576.411.591	-
- Chi phí lãi vay	3.387.324.914	434.675.381
Cộng	11.963.736.505	8.124.634.471

15. Phải trả ngắn hạn khác

	30/06/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Bảo hiểm xã hội	-	-	-	-
- Bảo hiểm y tế	-	-	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.355.409.020	6.355.409.020	2.559.157.620	2.559.157.620
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	-	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	14.773.654.824	14.773.654.824	12.405.362.808	12.405.362.808
+ Công ty TNHH MTV TM Tiến Minh (*)	14.747.474.824	14.747.474.824	12.379.182.808	12.379.182.808
+ Các khoản phải trả khác	26.180.000	26.180.000	26.180.000	26.180.000
Cộng	21.129.063.844	21.129.063.844	14.964.520.428	14.964.520.428

(*): 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

B 09 - DN

**Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính
từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018**

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)

16. Vay và nợ thuê tài chính

	01/01/2018		Trong kỳ		30/06/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>	77.081.518.447	77.081.518.447	91.815.034.680	61.810.041.127	107.086.512.000	107.086.512.000
+ Công ty TNHH Next One Việt Nam	-	-	18.300.000.000	4.000.000.000	14.300.000.000	14.300.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công	9.977.485.047	9.977.485.047	-	8.977.485.047	1.000.000.000	1.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ	19.996.189.400	19.996.189.400	-	19.996.189.400	-	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT VN - CN SGD 1 Thăng Long	-	-	23.490.366.680	23.490.366.680	-	-
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long	-	-	10.876.410.000	3.346.000.000	7.530.410.000	7.530.410.000
+ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng NALICO	5.000.000.000	5.000.000.000	-	2.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
+ Nguyễn Anh Đức	42.107.844.000	42.107.844.000	3.525.000.000	-	45.632.844.000	45.632.844.000
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sỡ Giao dịch	-	-	28.323.258.000	-	28.323.258.000	28.323.258.000
+ Ngân hàng đại chúng - CN Thăng Long	-	-	7.300.000.000	-	7.300.000.000	7.300.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	24.812.958.842	24.812.958.842	8.396.069.613	8.396.069.613	24.812.958.842	24.812.958.842
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	655.999.992	655.999.992	316.666.663	316.666.663	655.999.992	655.999.992
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	162.500.000	162.500.000	81.250.000	81.250.000	162.500.000	162.500.000
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Sỡ Giao Dịch	23.994.458.850	23.994.458.850	7.998.152.950	7.998.152.950	23.994.458.850	23.994.458.850
Cộng	101.894.477.289	101.894.477.289	100.211.104.293	70.206.110.740	131.899.470.842	131.899.470.842
<i>Vay dài hạn</i>	2.080.864.620	2.080.864.620	-	316.666.663	1.764.197.957	1.764.197.957
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	406.250.000	406.250.000	-	81.250.000	325.000.000	325.000.000
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	55.987.070.650	55.987.070.650	-	7.998.152.950	47.988.917.700	47.988.917.700
+ Ông Nguyễn Việt Cường	-	-	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000
Cộng	58.474.185.270	58.474.185.270	60.000.000.000	8.396.069.613	110.078.115.657	110.078.115.657

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

B 09 - DN

**Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính
từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018**

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)

16. Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

16.1 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 - Chi nhánh Đào Duy Anh	Hợp đồng tín dụng số 7249.17.064.747163.TD	2.420.197.949	655.999.992			HĐTC tài sản số 88400.17.064.747163. BD ngày 15/2/2017 thế chấp xe ô tô Ford BKS30E.72931
	Hợp đồng tín dụng số 33003.17.064.747163.TD	825.197.945	300.000.000	09/03/2021	10,5%	Xe ô tô Hyundai 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	623.333.335	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
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hoàn Kiếm	Đề nghị giải ngân kiêm kê ước nhận nợ số 114/2017/GNN/LNH/01 ngày 15/06/2017	487.500.000	162.500.000			HĐTC tài sản số 114/2017/HĐBD/LNH/01 thế chấp xe ô tô Inova BKS 30E.74515
		971.666.669	219.999.996	27/10/2022	9,1%	
		487.500.000	162.500.000			
		487.500.000	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)****16. Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)****16.1 Chi tiết các khoản vay ngân hàng 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 - Chi nhánh Sở Giao Dịch	Hợp đồng tín dụng số 0618/2017/HDDTD1/BVB0 28 ngày 05/09/2017	71.983.376.550	23.994.458.850			
	+ Khê ước nhận nợ số 0618.01/2017/KUNNI/BVB 028	20.867.876.550	6.955.958.850	25/09/2020	10%	
	+ Khê ước nhận nợ số 0618.02/2017/KUNNI/BVB 028	33.835.500.000	11.278.500.000	17/10/2020	10%	
	+ Khê ước nhận nợ số 0618.03/2017/KUNNI/BVB 028	17.280.000.000	5.760.000.000	17/10/2020	10%	Thế chấp quyền sử dụng đất tại DA Lào Cai
	Hợp đồng vay vốn số 0501/2018/HDVV-NVC ngày 5/1/2018	60.000.000.000				
	2901/2018/GNN/NVC-KOSY	10.000.000.000		05/01/2020	5%	
	3101/2018/GNN/NVC-KOSY	10.000.000.000		05/01/2020	5%	
	0702/2018/GNN/NVC-KOSY	7.000.000.000		05/01/2020	5%	
	1503/2018/GNN/NVC-KOSY	15.000.000.000		05/01/2020	5%	
	3003/2018/GNN/NVC-KOSY	9.000.000.000		05/01/2020	5%	
2906/2018/GNN/NVC-KOSY	9.000.000.000		05/01/2020	5%		
Cộng vay dài hạn		134.891.074.499	24.812.958.842			

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

B 09 - DN

Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính
từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018**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)****16. Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)****16.2. Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn**

Bên cho vay	Hợp đồng vay/khoan vay	Số dư cuối kỳ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Next One Việt Nam	Hợp đồng vay vốn số 18-01/HĐV/KOSY-NEXTONE ngày 18/1/18	14.300.000.000			
	Hợp đồng vay vốn số 04-06/HĐV/KOSY-NEXTONE ngày 4/6/18	5.300.000.000	18/07/2018	13,5%	
	Hợp đồng hạn mức tín dụng số 03/2018/HĐHM-PN/SHB.110214 ngày 18/01/2018	9.000.000.000	31/01/2019	13,5%	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	Khế ước nhận nợ số 02/03/2018/HĐHM-PN/SHB.110214 ngày 13/3/2018	7.530.410.000			
	Khế ước nhận nợ số 03/03/2018/HĐHM-PN/SHB.110214 ngày 02/05/2018	3.583.060.000	13/07/2018	9,5%	Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2018/HĐTC-PN/SHB.110214 ngày 18/11/2018 thế chấp xe ô tô Lexus BKS số 30E-172.07.
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công	Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 02/2017/HĐHM ngày 4/7/2017 + Giấy nhận nợ số 03	3.947.350.000	02/09/2018	9,5%	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/6/2017 quyền sử dụng đất Kosy - Lào Cai.
	HD cho vay số 03/2018/HĐCV/PVBTL ngày 14/5/2018	1.000.000.000	01/07/2018	9,5%	
Ngân hàng P/ComBank - Chi nhánh Thăng Long	Khế ước nhận nợ số 01/03/2018/HĐCV/PVCBTL ngày 18/5/2018	7.300.000.000	26/02/2019	10,5%	Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 14/5/2017 quyền sử dụng đất đứng tên Công ty Cổ phần Kosy - Dự án Lào Cai.

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)****16. Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)****16.2 Chi tiết các khoản vay ngân hàng 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 liên doanh Việt Nga - Sở giao dịch - Phòng giao dịch Yết Kiêu	Hợp đồng tín dụng hạn mức số 02/2018/HĐTDHM ngày 12/04/2018	28.323.258.000				
	Giấy nhận nợ số 01/02/2018/HĐTDCT ngày 22/05/2018	6.600.000.000	22/08/2018	8,3%		
	Giấy nhận nợ số 02/02/2018/HĐTDCT ngày 24/05/2018	5.921.000.000	24/08/2018	8,3%		
	Giấy nhận nợ số 03/02/2018/HĐTDCT ngày 1/06/2018	2.706.262.020	04/09/2018	8,3%		
	Giấy nhận nợ số 04/03/2018/HĐTDCT ngày 14/06/2018	3.195.995.980	15/10/2018	8,3%		
	Giấy nhận nợ số 05/02/2018/HĐTDCT ngày 29/06/2018	9.900.000.000	01/10/2018	8,3%	Thế chấp Quyền sử dụng đất tại Dự án Lào Cai	
	Hợp đồng vay vốn số 10/HĐVV/KOSY-NALICO ngày 10/11/2017	3.000.000.000	10/02/2018	10%	Tin chấp	
	Hợp đồng 2610/HĐVV/KOSY-NAD	45.632.844.000	26/09/2018	7,5%	Tin chấp	
	Cộng vay ngắn hạn		107.086.512.000			

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)****17. 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	400.000.000.000	7.621.172.564	407.621.172.564
Tăng vốn trong năm trước	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Lãi trong năm trước	-	26.518.838.246	26.518.838.246
Số dư cuối năm trước/đầu kỳ này	415.000.000.000	34.140.010.810	449.140.010.810
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-
Lãi trong kỳ	-	21.478.911.791	21.478.911.791
Số dư cuối kỳ này	415.000.000.000	55.618.922.601	470.618.922.601

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

	30/06/2018			01/01/2018		
	<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	-	253.371.000.000	253.371.000.000	-
- 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	-	7.500.000.000	7.500.000.000	-
- Ông Nguyễn Mạnh Sáu	4.000.000.000	4.000.000.000	-	4.000.000.000	4.000.000.000	-
- Các cổ đông khác	41.629.000.000	41.629.000.000	-	41.629.000.000	41.629.000.000	-
Cộng	415.000.000.000	415.000.000.000	-	415.000.000.000	415.000.000.000	-

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

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	415.000.000.000	400.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	15.000.000.000
+ Vốn góp cuối năm	415.000.000.000	415.000.000.000

Cổ phiếu:

	30/06/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	41.500.000	41.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.500.000	41.500.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41.500.000	41.500.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.500.000	41.500.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41.500.000	41.500.000

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).

18. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	321.341.768.879	61.108.887.786
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	-	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS</i>	-	-
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	224.497.494.226	47.095.180.080
<i>Doanh thu kinh doanh BĐS</i>	96.844.274.653	14.013.707.706
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	321.341.768.879	61.108.887.786
<i>Doanh thu hoạt động xây lắp</i>	-	-
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS</i>	-	-
<i>Doanh thu bán hàng hóa</i>	224.497.494.226	47.095.180.080
<i>Doanh thu kinh doanh BĐS</i>	96.844.274.653	14.013.707.706

19. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017
Giá vốn hàng hoá đã bán	217.537.572.101	46.161.836.488
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	63.812.625.583	11.316.534.853
Cộng	281.350.197.684	57.478.371.341

20. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	166.703.687	1.689.228.175
Lãi chuyển nhượng CP tại Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	-	10.881.000.000
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	-
Cộng	166.703.687	12.570.228.175

21. Chi phí tài chính

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017
Lãi tiền vay	4.295.454.035	812.936.667
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	4.295.454.035	812.936.667

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)****22. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	3.286.520.808	2.270.584.068
- Chi phí đồ dùng văn phòng	53.859.082	10.841.273
- Chi phí khấu hao TSCĐ	690.190.997	389.663.269
- Thuế, phí và lệ phí	128.370.550	54.988.880
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	936.889.705	41.344.512
- Chi phí bằng tiền khác	1.778.703.532	1.444.387.265
Cộng	6.874.534.674	4.211.809.267
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	70.523.928	-
- Các khoản chi phí bán hàng khác	631.941.953	203.200.007
Cộng	702.465.881	203.200.007

23. Thu nhập và chi phí khác

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017
Thu nhập khác	90.909.091	-
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	90.909.091	-
Chi phí khác	1.168.405.918	1.084.076.722
- Các khoản tiền phạt	998.106.110	1.084.076.722
- Các khoản khác	170.299.808	-
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(1.077.496.827)	(1.084.076.722)

24. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	6.161.118.647	3.851.265.006
Chi phí khấu hao TSCĐ	699.843.770	435.191.269
Chi phí dịch vụ mua ngoài	109.619.944.438	5.210.170.408
Chi phí khác bằng tiền	100.546.774.765	14.827.167.426
Cộng	217.027.681.620	24.323.794.109

25. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ tài chính hiện hành	5.729.411.674	2.323.775.669
Cộng	5.729.411.674	2.323.775.669

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)****25. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp theo)**

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ tài chính 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 tài chính.

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

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	27.208.323.465	9.888.721.957
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán	1.438.734.906	1.730.156.390
Các khoản điều chỉnh tăng	1.438.734.906	1.730.156.390
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	1.438.734.906	1.730.156.390
+ Chi phí xử phạt chậm nộp thuế	998.106.110	1.084.076.722
+ Chi phí khấu hao bị loại	146.366.667	146.366.667
+ Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	294.262.129	499.713.001
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	28.647.058.371	11.618.878.347
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	28.647.058.371	11.618.878.347
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	5.729.411.674	2.323.775.669
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	6.551.403.730	4.078.711.915
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(6.551.403.730)	-
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	5.729.411.674	6.402.487.584

26. 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:

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	21.478.911.791	7.564.946.288
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	21.478.911.791	7.564.946.288
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	41.500.000	40.901.882
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	517,56	184,95

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

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu kỳ	41.500.000	40.000.000
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong kỳ	-	901.882
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong kỳ	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	41.500.000	40.901.882

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

Để 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	96.844.274.653	224.497.494.226	-	321.341.768.879
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	96.844.274.653	224.497.494.226	-	321.341.768.879
Chi phí kinh doanh	66.586.902.192	222.340.296.047	-	288.927.198.239
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	63.812.625.583	217.537.572.101	-	281.350.197.684
- Chi phí bán hàng	702.465.881	-	-	702.465.881
- Chi phí QLDN	2.071.810.728	4.802.723.946	-	6.874.534.674
Kết quả HĐKD	30.257.372.461	2.157.198.179	-	32.414.570.640
- Thu nhập từ HĐTC	-	-	(4.128.750.348)	(4.128.750.348)
- Lợi nhuận khác	-	-	(1.077.496.827)	(1.077.496.827)
- LN/(lỗ) trước thuế	30.257.372.461	2.157.198.179	(5.206.247.175)	27.208.323.465

<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	2.406.314.921	5.578.147.723	-	7.984.462.644
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	288.201.038.282	107.704.874.687	-	395.905.912.969
Hàng tồn kho	332.550.100.204	17.523.023.066	-	350.073.123.270
Tài sản ngắn hạn khác	3.938.150.961	9.129.140.838	-	13.067.291.799
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-
Tài sản cố định	2.866.672	7.245.458.344	-	7.248.325.016
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	138.470.000.000	138.470.000.000
Tài sản dài hạn khác	303.727.468	704.079.366	-	1.007.806.834
Lợi thế thương mại	-	-	-	-
Tổng tài sản	627.402.198.508	147.884.724.024	138.470.000.000	913.756.922.532
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	136.163.332.411	196.896.551.863	-	333.059.884.274
Nợ dài hạn	110.078.115.657	-	-	110.078.115.657
Tổng nợ phải trả	246.241.448.068	196.896.551.863	-	443.137.999.931

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.

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

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017
Tiền lương và phụ cấp	1.579.006.857	944.053.015
Tiền thưởng	4.500.000	-
Các khoản khác	-	-
Cộng	1.583.506.857	944.053.015

Trong kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018, 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; cụ thể như sau:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết
- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô	CT có TV thân cận trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn
- Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GD 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 GD của CT HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	TV thân cận trong GD của CTHĐQT/TV HĐQT
- Ông Nguyễn Trung Kiên	UV HĐQT/ TV thân cận trong GD của CTHĐQT
- Bà Nguyễn Thị Hằng	TV thân cận trong GD 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>Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018</u>	<u>Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017</u>
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT		
+ Tạm ứng		-	33.500.000.000
+ Hoàn ứng		-	31.635.276.561

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>Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018</u>	<u>Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017</u>
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT		
+ Cho công ty vay		60.000.000.000	-
+ Chi phí lãi vay		905.972.222	-
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
+ Thu tiền bán xe ô tô cho Công ty		100.000.000	-
Ông Nguyễn Trung Kiên	UV HĐQT/ TV thân cận trong GD của CTHĐQT		
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		-	7.840.000.000
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		-	318.453.799
+ Trả lãi tiền vay cho Công ty		-	370.440.000
Ông Nguyễn Thế Hùng	UV HĐQT/P.TGD/TV thân cận trong GD của CT HĐQT		
+ Tạm ứng		40.000.000	105.000.000
+ Hoàn ứng		40.000.000	105.000.000
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		-	15.921.714.865
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		-	740.026.138
+ Trả lãi tiền vay cho Công ty		-	1.003.812.989
Ông Nguyễn Đức Diệp	UV HĐQT/P.TGD		
+ Tạm ứng		75.000.000	-
+ Hoàn ứng		75.000.000	-
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		-	13.656.075.691
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		-	612.903.876
+ Trả lãi tiền vay cho Công ty		-	1.239.909.308
Bà Nguyễn Thị Hằng	TV thân cận trong GD của CTHĐQT		
+ Tạm ứng		1.050.000.000	-
+ Hoàn ứng		1.050.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018</u>	<u>Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017</u>
Công ty cổ phần 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		1.932.960.799	-
+ Thu tiền hàng		34.185.505.000	-
+ Ứng tiền để thực hiện công trình		22.910.000.000	6.958.000.000
+ Phải trả chi phí thi công công trình		21.311.450.920	7.277.927.273

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 (Tiếp theo)

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018</u>	<u>Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017</u>
Công ty Cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết		
+ Thu tiền hàng		3.105.896.725	-
+ Ứng tiền để thực hiện công trình		2.109.844.369	-
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	CT có cùng CT HDQT với Công ty liên kết		
+ Thanh toán tiền hàng		7.100.000.000	-

Số dư với các bên liên quan:

Vào thời điểm kết thúc kỳ 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>30/06/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
I. Phải thu khách hàng			
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết	-	3.086.052.356
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đô	CT có TV thân cận trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn	1.937.532.719	33.996.780.840
II. Người mua trả tiền trước			
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết	19.844.369	-
III. 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	2.322.779.280
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đô	CT có TV thân cận trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn	145.790.311.975	146.322.907.987
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	CT có cùng CT HDQT với Công ty liên kết	24.715.750.000	17.615.750.000
IV. Phải trả người bán			
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	TV thân cận trong GD của CTHĐQT/TV HDQT	-	100.000.000
Công ty Cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết	16.361.042.351	18.470.886.720

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính

từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

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

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính 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 kỳ tài chính.

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2017 và Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017 đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

Hà Nội, ngày 10 tháng 08 năm 2018


ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập


PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng

**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**

Chủ tịch HĐQT

