

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>604.228.858.323</b>	<b>427.460.630.124</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>4.541.062.821</b>	<b>1.603.361.931</b>
1. Tiền	111	V.1	4.541.062.821	1.603.361.931
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>394.988.599.010</b>	<b>314.784.919.433</b>
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	243.432.903.574	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	3.325.509.376	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		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>204.124.332.903</b>	<b>110.987.352.415</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	204.124.332.903	110.987.352.415
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>574.863.589</b>	<b>84.996.345</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	91.551.214	84.996.345
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		483.312.375	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>143.740.445.827</b>	<b>92.495.304.361</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>47.097.820</b>	<b>47.097.820</b>
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	47.097.820
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.693.594.780</b>	<b>3.170.886.056</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	6.693.594.780	3.170.886.056
- Nguyên giá	222		8.625.523.155	4.112.101.273
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.931.928.375)	(941.215.217)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>136.981.244.778</b>	<b>89.251.244.778</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.8	-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.8.1	132.500.000.000	89.300.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.8.2	4.530.000.000	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(48.755.222)	(48.755.222)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>18.508.449</b>	<b>26.075.707</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	18.508.449	26.075.707
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>747.969.304.150</b>	<b>519.955.934.485</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

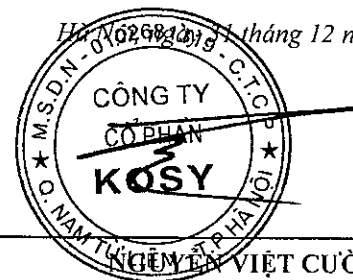
NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Cuối kỳ	Đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>297.239.583.123</b>	<b>112.334.761.921</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>214.022.946.789</b>	<b>112.334.761.921</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	107.309.580.179	41.317.041.620
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	247.891.032	40.095.032
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	6.991.549.973	19.401.196.463
4. Phải trả người lao động	314		-	363.591.013
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	7.721.529.686	7.723.500.756
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	14.965.877.472	10.739.337.037
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	76.786.518.447	32.750.000.000
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>83.216.636.334</b>	<b>-</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	83.216.636.334	-
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>450.729.721.027</b>	<b>407.621.172.564</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.18</b>	<b>450.729.721.027</b>	<b>407.621.172.564</b>
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		35.729.721.027	7.621.172.564
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(13.380.731.480)	(12.915.315.746)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		49.110.452.507	20.536.488.310
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>747.969.304.150</b>	<b>519.955.934.485</b>

ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập

PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng



Chủ tịch HĐQT

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ tài chính

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4/2017**

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này Năm nay	Kỳ này Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		214.414.744.402	128.112.882.000	410.015.810.966	150.575.645.615
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2			-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		214.414.744.402	128.112.882.000	410.015.810.966	150.575.645.615
4. Giá vốn hàng bán	11		206.009.664.642	109.590.941.282	367.993.112.788	131.419.998.021
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		8.405.079.760	18.521.940.718	42.022.698.178	19.155.647.594
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		(3.621.983.008)	6.408.179.523	8.950.663.911	9.016.151.043
7. Chi phí tài chính	22		1.416.292.592	666.281.067	2.276.747.592	710.182.980
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.416.292.592	666.281.067	2.276.747.592	710.182.980
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24			-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25			225.809.118	1.772.898.556	225.809.118
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		3.298.003.615	931.491.629	10.133.510.625	2.526.618.412
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22)-(25+26)}	30		68.800.545	23.106.538.427	36.790.205.316	24.709.188.127
12. Thu nhập khác	31			-	-	-
13. Chi phí khác	32		36	12.575.544	1.323.615.790	93.987.902

14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40			(1.323.615.754)		-93.987.902
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50			35.466.589.526		24.615.200.225
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51			7.358.041.063		4.078.711.915
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52			-		-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60			28.108.548.463		20.536.488.310
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61					
20. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ không kiểm soát	62					
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

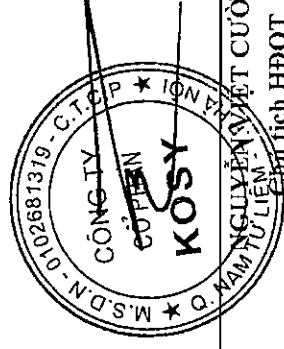
Hà Nội, ngày 31 tháng 12 năm 2017

*Đinh Thị Thu Thủy*

ĐINH THỊ THU THỦY  
Người lập

*Phạm Thị Thắng*

PHẠM THỊ THẮNG  
Kế toán trưởng



CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY  
Mã số thuế: 0102681319 - C.T.C.P. ION PH.  
CHỦ TỊCH HĐQT

## CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC

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

Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ tài chính

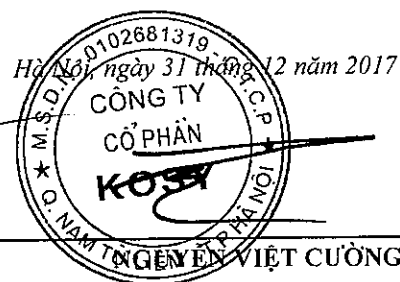
## LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ ( THEO PHƯƠNG PHÁP TRỰC TIẾP) QUÝ 4/2017

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		370.504.949.757,00	96.683.002.670,00
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		-439.097.228.127,00	-230.544.274.753,00
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		-94.612.258.201,00	-62.279.277.285,00
4. Tiền lãi vay đã trả	4		-1.463.810.925,00	-43.901.913,00
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5		-4.578.711.915,00	-65.588.547,00
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		133.868.204.623,00	108.368.112.461,00
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		-29.170.995.311,00	-50.062.908.682,00
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>-64.549.850.099,00</b>	<b>-137.944.836.049,00</b>
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-60.000.000,00	-5.334.000,00
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			70.000.000.000,00
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			-36.755.000.000,00
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		37.417.790.556,00	16.717.921.950,00
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-84.000.000.000,00	-59.300.000.000,00
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			

7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.280.099,00	20.411.033,00
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		-46.616.929.345,00	-9.322.001.017,00
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		15.000.000.000,00	220.000.000.000,00
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32			
3. Tiền thu từ đi vay	33		185.163.529.500,00	54.400.000.000,00
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-86.059.049.166,00	-126.650.000.000,00
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		114.104.480.334,00	147.750.000.000,00
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		2.937.700.890,00	483.162.934,00
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.603.361.931,00	1.120.198.997,00
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		4.541.062.821,00	1.603.361.931,00

**ĐINH THỊ THU THỦY**  
Người lập

**PHẠM THỊ THẮNG**  
Kế toán trưởng



**TÊN 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 14 ngày 05/07/2017. 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 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;*

**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)

- 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;
- 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.

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

**III. CHUẨN MỤC 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**



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 và khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

**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:**

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết 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.

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 nhân công, chi phí máy thi công và chi phí sản xuất chung của các công trình 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

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

ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bảng 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.

**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:

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

**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)****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 trì phần mềm, bảo hiểm xe, gia hạn tên miền... được phân bổ trong thời hạn từ 10 tháng đến 12 tháng. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng, cước sử dụng đường bộ và chi phí mua các dịch vụ trả trước được phân bổ trong thời hạn từ 18 tháng đến 48 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 niên độ bao gồm chi phí trích trước xây dựng dự án Sông Công và chi phí lãi vay phải trả.

**Vốn chủ sở hữu**

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

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

**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.

**Doanh thu khác**

Doanh thu khác bao gồm lãi tiền gửi, tiền cho vay và hoàn nhập dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào công ty liên kết đã chuyển nhượng trong kỳ. 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.

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

### Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn hàng hóa và 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 các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm.

Công ty không phát sinh các khoản ghi giảm chi phí quản lý bán hàng trong năm 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; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

### 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 năm 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>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Tiền mặt tại quỹ	(i) 2.289.515.026	1.526.106.314
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii) 2.251.547.795	77.255.617
Các khoản tương đương tiền	-	-
<b>Cộng</b>	<b><u>4.541.062.821</u></b>	<b><u>1.603.361.931</u></b>

(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
<b>Cộng</b>	<b><u>2.289.515.026</u></b>

(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 Đông Nam Á - CN Đại An	989.663
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Cam Đường	
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PTVN - CN Tây Hà Nội	42.051.321
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thăng Long	435.661
+ 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	1.110.536
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Lê Ngọc Hân	36.409.915
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt -CN Sở Giao Dịch	3.428.458
<b>Cộng</b>	<b><u>2.251.547.795</u></b>

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

	<u>Cuối kỳ</u>	<u>Đầu năm</u>
Công Ty Cổ Phần EGO Việt Nam	22.136.579.550	8.876.510.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Xây Dựng Hạ Tầng Thủ Đô	33.996.780.840	7.880.331.690
Công ty TNHH Lê Tuấn Hoàng	11.972.193.558	14.287.782.850
Công Ty TNHH Thương Mại S.M.E	20.141.591.393	11.525.540.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Sơn Phúc	17.708.534.800	5.660.094.000
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Bắc Giang	20.875.194.450	2.002.004.590
Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Trung Hải	3.837.810.680	4.360.479.470
Các khách hàng còn lại	18.513.808.411	15.679.143.972
<b>Cộng</b>	<b><u>149.182.493.682</u></b>	<b><u>70.271.886.572</u></b>

**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**

	Cuối năm	Đầu năm
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	139.044.980.714	180.119.108.333
Trung tâm Phát triển quỹ đất TP Lào Cai	52.381.587.795	-
Công ty cổ phần KPT Việt nam	17.615.750.000	-
Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên	24.389.639.350	-
Các đối tượng khác	7.678.166.435	1.009.027.343
<b>Cộng</b>	<b>243.432.903.574</b>	<b>184.590.506.562</b>

**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**

	Cuối năm	Đầu năm
Ông Nguyễn Đức Diệp	-	13.656.075.691
Ông Nguyễn Trung Kiên	-	7.840.000.000
Ông Nguyễn Thế Hùng	-	15.921.714.865
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>37.417.790.556</b>

**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**

	Cuối năm	Đầu năm
Ký cược, ký quỹ	-	934.477.800
Tạm ứng	-	17.385.276.561
+ Ông Nguyễn Việt Cường	-	11.135.276.561
+ Ông Đỗ Văn Thành	-	6.250.000.000
Phải thu khác	3.325.509.376	5.137.289.004
+ Phải thu khác Ông Nguyễn Thế Hùng	-	1.521.539.534
+ Công ty cổ phần Next One (lãi vay)	397.231.009	1.001.587.173
+ Phải thu Ông Nguyễn Anh Đức	-	-
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Thế Hùng	740.026.138	1.003.812.989
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Đức Diệp	612.903.875	1.239.909.308
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Trung Kiên	318.453.799	370.440.000
+ khách lẻ khác	256.894.555	-
+ Nguyễn Đức Trang	1.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.325.509.376</b>	<b>23.457.043.365</b>

**5.2 Phải thu dài hạn khác**

	Cuối năm	Đầu năm
Ký cược, ký quỹ	47.097.820	47.097.820
<b>Cộng</b>	<b>47.097.820</b>	<b>47.097.820</b>

**6. Nợ xấu**

**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)**

	Cuối năm		Đầu năm	
	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	-
<b>Cộng</b>	<b>952.307.622</b>	<b>-</b>	<b>952.307.622</b>	<b>-</b>

**7. Hàng tồn kho**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang (*)	197.163.369.842	-	110.987.352.415	-
+ Dự án Kosy Sông Công - Thái Nguyên	29.624.783.923	-	24.640.265.860	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	144.827.802.566	-	83.490.606.794	-
+ Dự án Kosy Cầu Gồ	13.376.982.486	-	864.861.392	-
+ Các dự án khác	9.333.800.867	-	1.991.618.369	-
- Hàng hóa	6.960.963.061	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>204.124.332.903</b>	<b>-</b>	<b>110.987.352.415</b>	<b>-</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

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

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ 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)**

**8. Các khoản đầu tư tài chính**

	Cuối năm		Đầu năm	
	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	132.500.000.000	39.246.558	132.460.753.442	89.300.000.000
+ Công ty cổ phần Hồng Việt	132.500.000.000	39.246.558	132.460.753.442	49.000.000.000
+ Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	-	-	-	40.300.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4.530.000.000	9.508.664	4.520.491.336	-
+ Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	4.030.000.000	9.508.664	4.020.491.336	-
+ Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Công Nghệ BTL Việt Nam	500.000.000	-	500.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>137.030.000.000</b>	<b>48.755.222</b>	<b>136.981.244.778</b>	<b>89.300.000.000</b>
				<b>48.755.222</b>
				<b>89.251.244.778</b>

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	Cuối kỳ		Đầu năm	
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
Công ty cổ phần Hồng Việt	Xây dựng	13.250.000	33,13%	4.900.000	32,67%
Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	Xây dựng	-	-	4.030.000	49,00%
<b>Cộng</b>		<b>132.500.000.000</b>		<b>49.000.000.000</b>	
					<b>89.300.000.000</b>

**8.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Tên đơn vị	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Số lượng CP	Giá trị	Số lượng CP	Giá trị
Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	358.000	3.580.000.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>358.000</b>	<b>3.580.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



**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****9. Chi phí trả trước**

	Cuối kỳ	Đầu năm
<i>Chi phí trả trước ngắn hạn</i>		
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	91.551.214	84.996.345
<b>Cộng</b>	<b>91.551.214</b>	<b>84.996.345</b>
<i>Chi phí trả trước dài hạn</i>		
- Giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng	18.508.449	17.624.998
- Phí sử dụng đường bộ, dịch vụ trả trước		8.450.709
- Các khoản khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>18.508.449</b>	<b>26.075.707</b>

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

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công Ty Cổ Phần MBG Công Nghệ Và Truyền Thông	13.196.663.010	13.196.663.010	-	-
Công Ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Hào Mỹ	16.126.409.420	16.126.409.420	-	-
Công ty cổ phần Đầu tư Kosy		-	352.000.000	352.000.000
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 TVTK và XD Tân Trụ			3.341.897.080	3.341.897.080
Công ty CP Đầu tư PTXD và TM Việt Nam		-	23.906.555.530	23.906.555.530
Công ty TNHH TM dịch vụ XD Vương Khang	16.519.599.685	16.519.599.685	8.818.585.160	8.818.585.160
Công ty Cổ phần Hồng Việt	18.470.886.720	18.470.886.720		
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Sản Xuất Và Thương Mại HCD	11.070.283.499	11.070.283.499		
Công Ty Cổ Phần Sản Xuất Và Thương Mại Đức An (Cty CP nhựa Trường An)	8.453.658.521	8.453.658.521		
Công Ty Cổ Phần Tập Đoàn DanKo	2.865.506.836	2.865.506.836		
Phải trả cho các đối tượng khác	16.828.760.038	16.828.760.038	3.540.417.850	3.540.417.850
<b>Cộng</b>	<b>107.309.508.179</b>	<b>107.309.508.179</b>	<b>41.317.041.620</b>	<b>41.317.041.620</b>

**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**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ban Quản lý dự án ODA tỉnh Lào Cai	40.095.032	40.095.032	40.095.032	40.095.032
Doanh Nghiệp Tư Nhân Dương Hùng	207.796.000	207.796.000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>247.891.032</b>	<b>247.891.032</b>	<b>40.095.032</b>	<b>40.095.032</b>

**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, trung thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2017	-	203.640.000	3.908.461.273	-	-	4.112.101.273
Mua trong kỳ	-	-	4.513.421.882	-	-	4.513.421.882
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	-	<b>203.640.000</b>	<b>8.421.883.155</b>	-	-	<b>8.625.523.155</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2017	-	170.287.223	770.927.994	-	-	941.215.217
Khấu hao trong kỳ	-	20.833.332	969.879.826	-	-	990.713.158
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>	-	<b>191.120.555</b>	<b>1.740.807.820</b>	-	-	<b>1.931.928.375</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2017	-	33.352.777	3.137.533.279	-	-	3.170.886.056
Tại ngày 31/12/2017	-	<b>12.519.445</b>	<b>6.681.075.335</b>	-	-	<b>6.693.594.780</b>

**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 1.478.058.012 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. 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 nhân rồi.

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	392.659.767	-	(392.659.767)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.078.711.915	-	(4.578.711.915)	5.841.585.413
Thuế thu nhập cá nhân	12.802.781	82.619.824	(220.873.242)	133.508.910
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	14.917.022.000	946.189.400	(50.958.211.400)	-
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	262.560.000	(262.560.000)	-
<b>Cộng</b>	<b>19.401.196.463</b>	<b>1.295.369.224</b>	<b>(56.417.016.324)</b>	<b>5.975.094.323</b>

**15. Chi phí phải trả**

	Cuối năm	Đầu năm
<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 trích trước thí nghiệm Công trình Nậm Mòn - Cốc Ly	-	-
- Chi phí lãi vay	-	33.541.666
<b>Cộng</b>	<b>7.689.959.090</b>	<b>7.723.500.756</b>

**16. Phải trả ngắn hạn khác**

	Cuối năm		Đầu năm	
	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	18.047.044	18.047.044	9.463.590	9.463.590
- Bảo hiểm thất nghiệp	9.490.000	9.490.000	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	12.379.182.808	12.379.182.808	8.755.421.187	8.755.421.187
+ Công ty TNHH MTV TM Tiên Minh (*)	12.379.182.808	12.379.182.808	8.755.421.187	8.755.421.187
+ Các khoản phải trả khác	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>14.965.877.472</b>	<b>14.965.877.472</b>	<b>10.739.337.037</b>	<b>10.739.337.037</b>

**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. <i>Vay và nợ thuê tài chính</i>	Đầu năm		Trong năm		Cuối năm	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
<i>Vay ngắn hạn</i>						
+ Công ty TNHH Next One Việt Nam	12.750.000.000	12.750.000.000		12.750.000.000		-
+ 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
+ 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	23.814.156.000	41.812.844.000	41.812.844.000
<b>Cộng</b>	<b>32.750.000.000</b>	<b>32.750.000.000</b>	<b>49.973.674.447</b>	<b>52.750.000.000</b>	<b>76.786.518.447</b>	<b>76.786.518.447</b>
<i>Vay dài hạn</i>						
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	-	-	2.980.000.000	243.135.388	2.736.864.612	2.736.864.612
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	-	-	650.000.000	151.757.778	498.242.222	498.242.222
+ Ngân Hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở Giao Dịch - PGD Hà Đông			79.981.529.500		79.981.529.500	79.981.529.500
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>83.611.529.500</b>	<b>394.893.166</b>	<b>83.216.636.334</b>	<b>83.216.636.334</b>

**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
<b>Số dư cuối năm trước/đầu kỳ này</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>7.621.172.564</b>	<b>407.621.172.564</b>
Tăng vốn trong kỳ	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Lãi trong kỳ	-	24.042.725.866	24.042.725.866
Tăng khác	-	-	-
Phân phối các quỹ	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>415.000.000.000</b>	<b>31.663.898.430</b>	<b>446.663.898.430</b>

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

	<b>Cuối kỳ</b>			<b>Đầu năm</b>		
	<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	253.337.100.000	253.337.100.000	-	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	-
- Cổ đông khác	41.662.900.000	41.662.900.000	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>415.000.000.000</b>	<b>415.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>400.000.000.000</b>	<b>-</b>

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

	Kỳ tài chính từ 01/01/2017 đến 31/12/2017		Kỳ tài chính từ 01/01/2016 đến 31/12/2016	
	<b>31/12/2017</b>	<b>01/01/2017</b>		
Vốn đầu tư của chủ sở hữu				
+ Vốn góp đầu kỳ	400.000.000.000	180.000.000.000		
+ Vốn góp tăng trong kỳ	15.000.000.000	220.000.000.000		
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-		
+ Vốn góp cuối kỳ	415.000.000.000	400.000.000.000		
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-		
Cổ phiếu:				
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		

**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**

	Kỳ tài chính Quý 4/2017	Kỳ tài chính Quý 4/2016
<b>Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>214.414.744.402</b>	<b>128.112.882.000</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	-	-
Doanh thu bán hàng hóa	196.647.575.904	86.413.603.322
Doanh thu kinh doanh BĐS	17.767.168.498	41.699.278.678
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Giảm giá hàng bán</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>214.414.744.402</b>	<b>128.112.882.000</b>
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới BĐS</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Doanh thu thuần bán hàng hóa</i>	<i>196.647.575.904</i>	<i>86.413.603.322</i>
<i>Doanh thu thuần kinh doanh BĐS</i>	<i>17.767.168.498</i>	<i>41.699.278.678</i>

**20. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

	Kỳ tài chính Quý 4/2017	Kỳ tài chính Quý 4/2016
Giá vốn hàng hoá đã bán	191.597.437.546	82.420.898.811
Giá vốn kinh doanh bất động sản	14.412.227.096	27.170.042.471
<b>Cộng</b>	<b>206.009.664.642</b>	<b>109.590.941.282</b>

**21. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Kỳ tài chính Quý 4/2017	Kỳ tài chính Quý 4/2016
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.016.992	18.181.246
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	-
Lãi chuyển nhượng CP tại Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	-	-
<b>Cộng</b>	<b>5.016.992</b>	<b>18.181.246</b>

**22. Chi phí tài chính**

	Kỳ tài chính Quý 4/2017	Kỳ tài chính Quý 4/2016
Lãi tiền vay	1.498.570.839	666.281.067
Chi phí tài chính khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.498.570.839</b>	<b>666.281.067</b>

**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**

	Kỳ tài chính Quý 4/2017	Kỳ tài chính Quý 4/2016
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	2.033.615.445	96.170.029
- Chi phí đồ dùng văn phòng	4.580.000	10.609.500
- Chi phí khấu hao TSCĐ	276.005.198	139.850.001
- Thuế, phí và lệ phí	58.475.630	80.469.333
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.662.240	1.946.329
- Chi phí bằng tiền khác	5.923.665.102	602.975.389
<b>Cộng</b>	<b>8.298.003.615</b>	<b>932.020.581</b>
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí bằng tiền khác	36	23.559.950
<b>Cộng</b>	<b>36</b>	<b>23.559.950</b>

**24. Thu nhập và chi phí khác**

	Kỳ tài chính Quý 4/2017	Kỳ tài chính Quý 4/2016
<b>Thu nhập khác</b>	-	-
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
- Xử lý số dư nhận tiền ứng trước	-	-
- Xử lý chênh lệch số dư thuế GTGT	-	-
<b>Chi phí khác</b>	-	-
- Các khoản bị phạt thuế	-	-
- Các khoản khác	-	-
- Xử lý số dư lẻ	-	-
<b>Lợi nhuận (lỗ) khác thuần</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**25. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Kỳ tài chính Quý 4/2017	Kỳ tài chính Quý 4/2016
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	-	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
Chi phí khác bằng tiền	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**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**

	Kỳ tài chính Quý 4/2017	Kỳ tài chính Quý 4/2016
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	13760109	4.078.711.915
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNHH của kỳ này	-	-
<b>Cộng</b>	<b>13.760.109</b>	<b>4.078.711.915</b>

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 kỳ của Công ty:

	Kỳ tài chính Quý 4/2017	Kỳ tài chính Quý 4/2016
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	68.800.545	4.590.185.003
<b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán</b>	<b>-</b>	<b>23.559.950</b>
<b>Các khoản điều chỉnh tăng</b>		<b>23.559.950</b>
Chi phí không hợp lý, hợp lệ		23.559.950
<i>Chi tiết</i>		-
+ Chi phí xử phạt chậm nộp thuế		
+ Chi phí khấu hao bị loại		23.559.950
+ Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	36	
<b>Các khoản điều chỉnh giảm</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	-	-
Doanh thu đã tính vào thu nhập chịu thuế của (các) kỳ trước	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	68.800.545	4.613.744.953
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>68.800.545</b>	<b>4.613.744.953</b>
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	13760109	-
<b>Thuế TNDN phải trả đầu kỳ</b>	<b>5.623.785.545</b>	<b>65.588.547</b>
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	1.720.495.409	4.078.711.915
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(500.000.000)	40.931.425
<b>Thuế TNDN phải trả cuối kỳ</b>	<b>6.858.041.063</b>	<b>4.185.231.887</b>



**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:

	Kỳ tài chính Quý 4/2017	Kỳ tài chính Quý 4/2016
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	55.040.407	19.335.780.908
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	55.040.407	19.335.780.908
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	41.103.446	40.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1,34</b>	<b>483,39</b>

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

	Kỳ tài chính Quý 4/2017	Kỳ tài chính Quý 4/2016
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu kỳ	40.000.000	18.000.000
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong kỳ	1.103.446	22.000.000
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong kỳ	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	41.103.446	40.000.000

**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>
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>				
- Doanh thu bán ra bên ngoài	17.767.168.498	196.647.575.904	-	214.414.744.402
- Doanh thu nội bộ				-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>17.767.168.498</b>	<b>196.647.575.904</b>	-	<b>214.414.744.402</b>
<b>Chi phí kinh doanh</b>	<b>14.685.511.408</b>	<b>194.622.156.849</b>	-	<b>209.307.668.257</b>
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	14.412.227.096	191.597.437.546	-	206.009.664.642
- Chi phí bán hàng	-	-	-	-
- Chi phí QLDN	273.284.312	3.024.719.303	-	3.298.003.615
<b>Kết quả HĐKD</b>	<b>3.081.657.090</b>	<b>2.025.419.055</b>	-	<b>5.107.076.145</b>
- Thu nhập từ HĐTC	-	-	(5.038.275.600)	(5.038.275.600)
- Lợi nhuận khác	-	-	(36)	(36)
- LN/(lỗ) trước thuế	<b>3.081.657.090</b>	<b>2.025.419.055</b>	<b>(5.038.275.636)</b>	<b>68.800.509</b>

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>KD BĐS</i>	<i>Dịch vụ thương mại</i>	<i>Đầu tư tài chính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Tài sản</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	376.288.620	4.164.774.201	-	4.541.062.821
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	221.755.540.600	171.561.674.598	1.671.383.812	394.988.599.010
Hàng tồn kho	197.163.369.842	6.960.963.061	-	204.124.332.903
Tài sản ngắn hạn khác	47.635.242	527.228.347	-	574.863.589
Các khoản phải thu dài hạn	3.902.693	43.195.127	-	47.097.820
Tài sản cố định	12.519.445	6.681.075.335	-	6.693.594.780
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	136.981.244.778	136.981.244.778
Tài sản dài hạn khác	1.533.676	16.974.773	-	18.508.449
Lợi thế thương mại	-	-	-	-
<b>Tổng tài sản</b>	<b>419.360.790.118</b>	<b>189.955.885.442</b>	<b>138.652.628.590</b>	<b>747.969.304.150</b>
<b>Nợ phải trả</b>				
Nợ ngắn hạn	174.060.998.225	39.961.948.564	-	214.022.946.789
Nợ dài hạn	83.216.636.334	-	-	83.216.636.334
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>257.277.634.559</b>	<b>39.961.948.564</b>	-	<b>297.239.583.123</b>

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***Thông tin về các bên có liên quan*Các 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:

	Quý 4/2017	Quý 4/2016
Tiền lương và phụ cấp		281.569.177
Tiền thưởng	-	-
Các khoản khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>281.569.177</b>

*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>Quý 4/2017</u>	<u>Quý 4/2016</u>
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT		
+ <i>Tạm ứng</i>			27.700.000.000
+ <i>Hoàn ứng</i>			69.781.761.851

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Quý 4/2017</u>	<u>Quý 4/2016</u>
Ông Nguyễn Trung Kiên	Em trai CTHĐQT		
+ <i>Vay tiền của Công ty</i>		-	2.300.000.000
Ông Nguyễn Thế Hùng	Em trai CTHĐQT		
+ <i>Tạm ứng</i>			-
+ <i>Hoàn ứng</i>			5.050.000.000
Ông Nguyễn Đức Diệp	UV HĐQT/PTGD		
+ <i>Vay tiền của Công ty</i>		-	8.700.000.000
+ <i>Hoàn trả tiền vay cho Công ty</i>			10.000.000.000

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>Cuối năm</u>	<u>Đầu năm</u>
<b>I. Trả trước cho người bán</b>			
Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng Đông Đô	Công ty em trai CTHĐ	3.292.087.050	3.292.087.050
Công ty cổ phần BTCS&D tư vấn và thi công Đô	TV thân cận là cổ đông GD là giám đốc công ty Liên Kết	139.044.980.714	180.119.108.333
Công ty cổ phần KPT Việt Nam		17.615.750.000	-
<b>II. Phải trả người bán</b>			
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Em gái CTHĐQT	-	100.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Kosy	Công ty em gái Chủ tịch	-	352.000.000
<b>III. Phải thu về cho vay</b>			
Ông Nguyễn Đức Diệp	UV HĐQT/PTGD	-	13.656.075.691
Ông Nguyễn Trung Kiên	Em trai CTHĐQT	-	7.840.000.000
Ông Nguyễn Thế Hùng	Em trai CTHĐQT	-	15.921.714.865
<b>V. Phải thu khác</b>			
Ông Nguyễn Đức Diệp	UV HĐQT/PTGD	612.903.875	1.239.909.308

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

Ông Nguyễn Trung Kiên	Em trai CTHĐQT	318.453.799	370.440.000
Ông Nguyễn Thế Hùng	Em trai CTHĐQT	740.026.138	2.525.352.523
<b>VI. Tạm ứng</b>			
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT	-	11.135.276.561

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

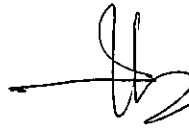
Lãi suất cho vay, giá dịch vụ, hàng hoá của các bên liên quan cung cấp là giá thoả thuận.

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.

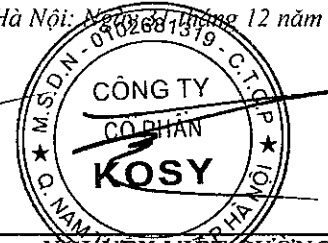
Hà Nội: Ngày 22 tháng 12 năm 2017



**ĐINH THỊ THU THUY**  
Người lập



**PHẠM THỊ THĂNG**  
Kế toán trưởng



**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**  
Chủ tịch HĐQT