

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Báo cáo tài chính từ ngày
01/01/2017-30/09/2017

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 TD 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 lĩnh vực 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 lĩnh vực 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 là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng với báo cáo tài chính

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.

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 02 công ty liên kết, tại thời điểm 30/09/2017 cơ cấu tổ chức của Công ty cụ thể như sau:

Chi tiết	Vốn điều lệ theo GCNĐKKD	Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/09/2017		
		Vốn góp thực tế của Công ty liên kết (VND)	Giá trị vốn góp của Công ty tại công ty liên kết	Tỷ lệ sở hữu (%)
<i>Công ty liên kết</i>				
Công ty cổ phần Kory Lào Cai	125.000.000.000	90.000.000.000	4.030.000.000	4,47%
Công ty cổ phần Hằng Việt	150.000.000.000	150.000.000.000	49.000.000.000	32,6%

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

- 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**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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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 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.

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

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, kế 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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.

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, cuộc 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 phản 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 30/09/2017 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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 phần lớn 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.

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, thuê 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

báo cáo tài chính 9 tháng năm 2017

Kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2017	01/01/17
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		523,312,929,166	390,042,839,568
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		4,898,777,170	1,603,361,931
1. Tiền	111	V.1	4,898,777,170	1,603,361,931
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		412,341,069,661	277,367,128,877
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	92,398,176,118	70,271,886,572
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	248,363,391,789	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	-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.1	72,531,809,376	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		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		103,453,766,353	110,987,352,415
1. Hàng tồn kho	141	V.7	103,453,766,353	110,987,352,415
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2,619,315,982	84,996,345
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	90,987,228	84,996,345
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,528,328,754	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		57,763,833,321	129,913,094,917
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		47,097,820	37,464,888,376
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	V.4	-	37,417,790,556
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.2	47,097,820	47,097,820
II. Tài sản cố định	220		4,716,227,325	3,170,886,056
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	4,716,227,325	3,170,886,056
- Nguyên giá	222		6,347,558,546	4,112,101,273
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1,631,331,221)	(941,215,217)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1,549,167	-
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		1,549,167	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		52,981,244,778	89,251,244,778
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.8.1	-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.8.2	53,030,000,000	89,300,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	V.8	(48,755,222)	(48,755,222)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		17,714,231	26,075,707
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	17,714,231	26,075,707
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		581,076,762,487	519,955,934,485

Báo cáo tài chính này phải được đọc cùng các thuyết minh kèm theo

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

báo cáo tài chính 9 tháng năm 2017

Kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2017

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2017

(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2017	42,736
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		137,326,210,563	112,334,761,921
I. Nợ ngắn hạn	310		137,326,210,563	112,334,761,921
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	41,609,542,477	41,317,041,620
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	292,850,132	40,095,032
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	9,252,381,248	19,401,196,463
4. Phải trả người lao động	314		997,036,192	363,591,013
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	7,723,500,756	7,723,500,756
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	11,581,320,811	10,739,337,037
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	65,869,578,947	32,750,000,000
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		443,750,551,924	407,621,172,564
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	443,750,551,924	407,621,172,564
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		415,000,000,000	400,000,000,000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		415,000,000,000	400,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		28,750,551,924	7,621,172,564
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(13,380,731,480)	(13,380,731,480)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		42,131,283,404	21,001,904,044
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		581,076,762,487	519,955,934,485

HOÀNG THỊ YÊN

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, Nâm Từ Liêm, Hà Nội

B 09 - DN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính

Kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2017

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này Năm nay	Kỳ này Năm trước	Lấy kể từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm nay	Lấy kể từ đầu năm đến cuối kỳ này Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1		206,764,663,734	22,462,763,615	206,764,663,734	22,462,763,615
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		206,764,663,734	22,462,763,615		
4. Giá vốn hàng bán	11		186,191,325,766	21,829,056,739	206,764,663,734	22,462,763,615
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20= 10 - 11)	20		20,573,337,968	633,706,876	186,191,325,766	21,829,056,739
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		12,571,670,644	2,607,971,520	20,573,337,968	633,706,876
7. Chi phí tài chính	22		812,936,667	43,901,913	12,571,670,644	2,607,971,520
8. Trong đó: Chi phí lãi vay	23		812,936,667		812,936,667	43,901,913
9. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24				812,936,667	
10. Chi phí bán hàng	25					
11. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		4,537,334,075	1,595,126,783		
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21-22)-(25+26))	30		27,794,737,870	1,602,649,700	4,537,334,075	1,595,126,783
13. Thu nhập khác	31				27,794,737,870	1,602,649,700
14. Chi phí khác	32		1,323,615,754	81,412,358		
					1,323,615,754	81,412,358

14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		-1,323,615,754	(81,412,358)	(1,323,615,754)	(81,412,358)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		26,471,122,116	1,521,237,342	26,471,122,116	1,521,237,342
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		5,294,224,423	304,247,468	5,294,224,423	320,529,940
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		21,176,897,693	1,200,707,402	21,176,897,693	1,200,707,402
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					



(Signature)

(Signature)

HOÀNG THỊ YẾN
Người lập

PHẠM THỊ THẠNG
Kế toán trưởng

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

B 02 - DN

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

báo cáo tài chính 9 tháng năm 2017
Kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2017**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ***Theo phương pháp trực tiếp*

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lấy kể từ đầu năm đến cuối kỳ Năm nay	Lấy kể 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		197,252,008,579.00	96,683,002,670.00
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		-253,030,147,228.00	-230,544,274,753.00
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		-85,409,720,071.00	-62,279,277,285.00
4. Tiền lãi vay đã trả	4			-43,901,913.00
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	5		-4,078,711,915.00	-65,588,547.00
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		90,756,806,968.00	108,368,112,461.00
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		-26,177,802,982.00	-50,062,908,682.00
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		-80,687,566,649.00	-137,944,836,049.00
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		-20,000,000.00	-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			16,717,921,950.00
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			-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		19,286,832.00	20,411,033.00
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		37,417,077,388.00	-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		81,006,529,500.00	54,400,000,000.00
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-49,440,625,000.00	-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		46,565,904,500.00	147,750,000,000.00
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		3,295,415,239.00	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		4,898,777,170.00	1,603,361,931.00

HOÀNG THỊ YÊN

Người lập

PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

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

		9/30/2017	1/1/2017
Tiền mặt tại quỹ	(i)	2,308,319,875	1,526,106,314
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii)	2,590,457,295	77,255,617
Các khoản tương đương tiền		-	-
Cộng		4,898,777,170	1,603,361,931

(i) Số dư tiền mặt tại quỹ vào ngày 30/09/2017 bao gồm:

	VND
Đồng Việt Nam (VND)	2,308,319,875
Cộng	2,308,319,875

(ii) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 30/09/2017 bao gồm:

	VND	VND
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	40,107,667	416,636
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Đông Đô	212,614	212,614
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Lý Nam Đế	1,780,677	821,146
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Chợ Mơ	-	-
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN Đại An	1,257,704	1,257,704
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Hội Sở	-	-
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Cam Đường	554,045	1,231,092
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PTVN - CN Tây Hà Nội	4,610,824	1,141,598
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thăng Long	1,835,676	1,835,676
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Lăng Hòa Lạc	2,799,004	3,066,941
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Nhị	316,086,258	60,229,781
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Tây Đô	3,602,245	3,172,859
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Hà Nội	1,551,198	3,869,570
+ Ngân hàng Vietcombank - CN Thành Công	4,834,264	-
+ Ngân hàng IP Bank chi nhánh Phạm Hùng	2,141,864	-
+ Ngân hàng TP Bank chi nhánh Lê Ngọc Hân	10,881,328	-
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở Giao Dịch - PGD Hà Đông	2,198,201,927	-
Cộng	2,590,457,295	77,255,617

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

	9/30/2017	1/1/2017
Ban Quản lý Dự án Bắc Hà - Lào Cai	59,561,465	59,561,465
Công ty cổ phần xây dựng thương mại An Sinh	2,596,819,750	-
Công ty cổ phần TM và đầu tư IEG	2,541,905,780	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nông thôn	892,746,157	892,746,157
Lê Văn Dũng	-	8,876,510,000
Công ty TNHH Quang Ngân Việt Nam	11,344,871,406	7,880,331,690
Công ty Cổ phần xây dựng Trung Hải	4,438,382,850	14,287,782,850
Công ty TNHH MTV Hoàng Liên Thanh	820,395,000	-
Công ty TNHH đầu tư và xây dựng Hoàng Hà	567,921,606	-
Công ty TNHH Xây dựng và TM Quảng Đạt	1,092,368,530	-
Doanh nghiệp tư nhân Hòa Sinh Lai Châu	482,612,680	-
Công ty TNHH Thương mại S.M.E	3,550,964,252	-
Hoàng Thị Hồng	-	11,525,540,000
Các khách hàng còn lại	64,009,626,642	26,749,414,410
Cộng	92,398,176,118	70,271,886,572

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

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

	30/09/2017	01/01/2017
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đồng Đô	3,292,087,050	3,292,087,05
Công Ty Cổ Phần MBG Công Nghệ Và Truyền Thông	4,113,290,900	
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Bắc Giang	2,800,000	2,800,00
Công Ty Cổ Phần KPT Việt Nam	19,660,000,000	170,283,83
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô	179,299,854,488	180,119,108,33
Trung tâm Phát triển quỹ đất TP Lào Cai	37,850,691,241	
Các đối tượng khác	4,144,668,110	1,006,227,34
Cộng	248,363,391,789	184,590,506,56

4. Phải thu về cho vay

	30/09/2017	01/01/2017
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Ông Nguyễn Đức Diệp (*)	-	13.656.075.691
Ông Nguyễn Trung Kiên (*)	-	7.840.000.000
Ông Nguyễn Thế Hùng (*)	-	15.921.714.865
Cộng	-	37.417.790.556

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

	30/09/2017	01/01/2017
Ký cược, ký quỹ	-	934,477,800
Tạm ứng	23,000,000,000	17,385,276,561
+ Ông Nguyễn Việt Cường	10,000,000,000	11,144,276,561
+ Ông Nguyễn Văn Sơn	8,000,000,000	
+ Ông Đỗ Văn Thành	5,000,000,000	6.241.000.000
Phải thu khác	49,476,509,376	5,137,289,004
+ Phải thu Ông Nguyễn Thế Hùng	-	1.521.539.534
+ Nguyễn Anh Đức (tiền mua cổ phần cty Kosy Lào Cai)	47,151,000,000	-
+ Công ty cổ phần Nextone (lãi vay)	397,231,009	1,001,587,173
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Thế Hùng	1,671,383,812	1,003,812,989
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Đức Diệp	-	1,239,909,308
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Trung Kiên	-	370,440,000
+ Phải thu đối tượng khác	256,894,553	-
Cộng	72,476,509,376	23,457,043,365

5.2. Phải thu dài hạn khác

	30/09/2017	01/01/2017
Ký cược, ký quỹ	47,097,820	47,097,820
Cộng	47,097,820	47,097,820

6. Hàng tồn kho

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

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

	9/30/2017		1/1/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	97,570,042,096	-	110,987,352,415	-
- Dự án Kosy Sông Công - Thái Nguyên	36,509,673,632	-	24,640,265,860	-
- Dự án Cầu Gỗ	6,987,625,987	-	-	-
- Dự án Kosy Lào Cai	50,438,289,426	-	83,490,606,794	-
- Các dự án khác	3,634,453,051	-	2,856,479,761	-
Hàng tồn kho	5,885,273,424	-	-	-
Hàng hóa	5,885,273,424	-	-	-
Cộng	103,455,315,520	-	110,987,352,415	-

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***Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết*

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	30/09/2017			01/01/2017		
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị
Công ty cổ phần Hồng Việt	XD, ĐT	4,900,000	32.67%	49,000,000,000	4,900,000	32.67%	49,000,000,000
Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	XD, ĐT	403,000	4.48%	4,030,000,000	4,030,000	44.78%	40,300,000,000
Cộng				53,030,000,000			89,300,000,000

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**

	30/09/2017	01/01/2017
<i>Chi phí trả trước ngắn hạn</i>		
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ	-	-
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	-
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	97,824,809	84,996,345
- Các khoản khác	-	-
Cộng	97,824,809	84,996,345
<i>Chi phí trả trước dài hạn</i>		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	17,714,231	17,624,998
- Chi phí cước sử dụng đường bộ, dịch vụ trả trước	-	8,450,709
- Các khoản khác	-	-
Cộng	17,714,231	76,075,707

9. Phải trả người bán

	30/09/2017		01/01/2017	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Công ty cổ phần Hưng Thịnh Phát Việt Nam	11,124,142,839	11,124,142,839	-	-
Công ty TNHH TM Dịch Vụ Hào Mỹ	5,308,969,843	5,308,969,843	-	-
Công ty cổ phần TM phát triển Thái Nguyên	3,617,822,303	3,617,822,303	-	-
Công ty cổ phần Đầu tư Kosy	-	-	352,000,000	352,000,000
Công ty TNHH TM Lương Hà	1,519,605,495	1,519,605,495	-	-
Công ty CP Thương Mại Hà Chung	4,309,629,185	4,309,629,185	-	-
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hoàng Hà	857,586,000	857,586,000	1,357,586,000	1,357,586,000
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Tân Trự	-	-	3,341,897,080	3,341,897,080
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và Thương mại Việt Nam	-	-	23,906,555,530	23,906,555,530
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Xây dựng Vương Khang	2,281,664,875	2,281,664,875	8,818,585,160	8,818,585,160
Phải trả cho các đối tượng khác	12,590,121,937	12,590,121,937	3,540,417,850	3,540,417,850
Cộng	41,609,542,477	41,609,542,477	41,317,041,620	41,317,041,620

10. Người mua trả tiền trước

	30/09/2017	01/01/2017
--	------------	------------

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

	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Ban Quản lý Dự án ODA tỉnh Lào Cai	40,095,032	40,095,032	40,095,032	40,095,032
DN tư nhân Dương Hùng	207,796,000	207,796,000	-	-
Công Ty TNHH Thương Mại Vận Tải Và Xây Dựng Hoàng Hải	44,959,100	44,959,100	-	-
Cộng	292,850,132	292,850,132	40,095,032	40,095,032

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÁN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****11 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2017	-	203,640,000	3,908,461,273	-	-	4,112,101,273
Mua trong năm	-	-	2,235,457,273	-	-	2,235,457,273
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BDS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2017	-	203,640,000	6,143,918,546	-	-	6,347,558,546
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2017	-	170,287,223	770,927,994	-	-	941,215,217
Khấu hao trong năm	-	15,624,999	674,491,005	-	-	690,116,004
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BDS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2017	-	185,912,222	1,445,418,999	-	-	1,631,331,221
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2017	-	33,352,777	3,137,533,279	-	-	3,170,886,056
Tại ngày 30/09/2017	-	17,727,778	4,698,499,547	-	-	4,716,227,325

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 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/09/2017
Thuế giá trị gia tăng	392,659,767	12,360,879,291	(12,753,539,058)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4,078,711,915	5,294,224,423	(4,078,711,915)	5,294,224,423
Thuế thu nhập cá nhân	12,802,781	216,819,555	(116,302,511)	113,319,825
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	14,917,022,000	946,189,400	(12,018,374,400)	3,844,837,000
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)	-
Cộng	19,401,196,463	19,084,672,669	(29,233,487,884)	9,252,381,248

13 Chi phí phải trả

	30/09/2017	01/01/2017
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>		
- Chi phí trích trước XD dự án Sông Công	7,689,959,090	7,689,959,090
- Chi phí lãi vay	33,541,666	33,541,666
Cộng	7,723,500,756	7,723,500,756

14 Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2017		01/01/2017	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
- Bảo hiểm xã hội	14,181,181	14,181,181	674,084,497	674,084,497
- Bảo hiểm y tế	9,088,930	9,088,930	9,463,590	9,463,590
- Bảo hiểm thất nghiệp	4,451,893	4,451,893	4,563,843	4,563,843
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2,242,877,620	2,242,877,620	1,295,803,920	1,295,803,920
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	9,310,721,187	9,310,721,187	8,755,421,187	8,755,421,187
+ CT TNHH MTV TM Tiến Minh (*)	9,310,721,187	9,310,721,187	8,755,421,187	8,755,421,187
Cộng	11,581,320,811	11,581,320,811	10,739,337,037	10,739,337,037

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)

15. Vay và nợ thuê tài chính

	1/1/2017		Trong năm		9/30/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
+ Ngân hàng MB Đào Duy Anh	-	-	1,200,000,000	1,200,000,000	1,050,000,000	1,050,000,000
+ Ngân hàng Vietcombank - CN Thành Công	-	-	9,977,485,047		9,977,485,047	9,977,485,047
+ Ngân hàng TP Bank - Chi nhánh Lê Ngọc Hân	-	-	7,750,000,000	2,540,625,000	5,209,375,000	5,209,375,000
Đóng	-	-	23,186,529,500		23,186,529,500	23,186,529,500
+ Công ty TNHH Next One Việt Nam	12,750,000,000	12,750,000,000	2,000,000,000	12,750,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ	20,000,000,000	20,000,000,000	38,446,189,400		24,446,189,400	24,446,189,400
Cộng	32,750,000,000	32,750,000,000	82,560,203,947	49,440,625,000	65,869,578,947	65,869,578,947

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. 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	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	-
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	400,000,000,000	7,621,172,564	407,621,172,564
Tăng vốn trong năm nay	15,000,000,000	-	15,000,000,000
Lãi trong kỳ	-	21,176,897,693	21,176,897,693
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm nay	415,000,000,000	28,798,070,257	443,798,070,257
		30/09/2017	01/01/2017
Vốn đầu tư của chủ sở hữu			
+ Vốn góp đầu năm		400,000,000,000	400,000,000,000
+ Vốn góp tăng trong năm		15,000,000,000	-
+ Vốn góp giảm trong năm		-	-
+ Vốn góp cuối năm		415,000,000,000	400,000,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		-	-
Cổ phiếu:			
		30/09/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành		41,500,000	40,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		41,500,000	40,000,000
+ Cổ phiếu phổ thông		41,500,000	40,000,000
Số lượng cổ phiếu được mua lại		-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		41,500,000	40,000,000
+ Cổ phiếu phổ thông		41,500,000	40,000,000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND			

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

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

17. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	30/09/2017	30/09/2016
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	206,764,663,734	22,462,763,615
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp		-
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BDS		
Doanh thu bán hàng hóa	123,705,744,567	22,462,763,615
Doanh thu kinh doanh BDS	83,058,919,167	
Các khoản giảm trừ doanh thu		-
Giảm giá hàng bán		-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	206,764,663,734	22,462,763,615
Doanh thu thuần hoạt động xây lắp		-
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới BDS		
Doanh thu thuần bán hàng hóa	123,705,744,567	22,462,763,615
Doanh thu thuần kinh doanh BDS	83,058,919,167	

18. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	30/09/2017	30/09/2016
Giá vốn hàng hoá đã bán	119,435,709,735	21,829,056,739
Giá vốn hoạt động xây lắp		-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	66,755,616,031	
Cộng	186,191,325,766	21,829,056,739

19. Doanh thu hoạt động tài chính

	30/09/2017	30/09/2016
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,690,670,644	2,607,971,520
Lãi bán các khoản đầu tư		-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
Cộng	1,690,670,644	2,607,971,520

20. Chi phí tài chính

	30/09/2017	30/09/2016
Lãi tiền vay	1,069,831,222	43,901,913
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	-
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	1,069,831,222	43,901,913

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)****21. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	30/09/2017	1/1/2017
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	1,064,860,944	289,594,499
- Chi phí đồ dùng văn phòng	17,302,182	25,982,227
- Chi phí khấu hao TSCĐ	621,824,004	326,316,669
- Thuế, phí và lệ phí	84,692,615	124,360,972
- Chi phí trích lập dự phòng		-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	20,820,675	308,958,286
- Chi phí bằng tiền khác	2,727,833,655	1,451,405,760
Cộng	4,537,334,075	2,526,618,412
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí bằng tiền khác		225,809,118
Cộng	-	225,809,118

22. Thu nhập và chi phí khác

	30/09/2017	1/1/2017
Thu nhập khác	-	-
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
- Xử lý số dư nhận tiền ứng trước	-	-
+ Công ty Xây dựng Tân Thành	-	-
+ Công ty Cổ phần Công trình Viettel	-	-
Xử lý chênh lệch số dư thuế GTGT	-	-
- Xử lý số dư lẻ	-	-
Chi phí khác	1,323,615,754	93,987,902
- Các khoản bị phạt	1,323,615,754	93,846,903
- Các khoản khác		-
+ Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ		-
+ Hạch toán bổ sung giá trị khấu hao xe ô tô		-
- Xử lý số dư lẻ		140,999
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(1,323,615,754)	(93,987,902)

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 Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	30/09/2017	30/09/2016
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5,294,224,423	320,529,940
Cộng	5,294,224,423	320,529,940

24 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 chưa tính và trình bày lãi suy giảm trên cổ phiếu do chưa có hướng dẫn chi tiết của Bộ Tài chính hoặc do thiếu thông tin về thị trường.

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

	30/09/2017	30/09/2016
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20,536,488,310	465,415,734
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	20,536,488,310	465,415,734
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	23,982,367	18,000,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	856	26
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được xác định như sau:		

	30/09/2017	30/09/2016
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	18,000,000	18,000,000
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong năm	5,982,367	-
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	23,982,367	18,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VIII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****1 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ**

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


HOÀNG THỊ YÊN

Người lập


PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng

**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**

Chủ tịch HĐQT