



CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Báo cáo tài chính của Công ty đã kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 – 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 – 6
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	7 – 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 – 39

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Kosy (dưới đây được gọi là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

THÔNG TIN CHUNG

Công ty cổ phần Kosy (tiền thân là Công ty cổ phần TĐ KOSY) được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022871, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về 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 Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi từ lần thứ 01 đến lần thứ 15 ngày 08/08/2018. Theo đó, số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay bằng mã số doanh nghiệp số 0102681319 tại giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 2 ngày 09/07/2010.

Cơ cấu tổ chức:

Công ty có 02 công ty liên kết, cụ thể:

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
- Công ty cổ phần Hồng Việt	Số 4 ngách 8/23 phố Lê Quang Đạo, Phường Phú Đô, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
- Công ty cổ phần đầu tư công nghệ BTL Việt Nam (*)	Số 2, ngõ 165 đường Giáp Bát, phường Giáp Bát, quận Hoàng Mai, Hà Nội

(*) Từ ngày 09/04/2019, Công ty đã bán toàn bộ cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư công nghệ BTL Việt Nam

Hoạt động chính trong năm của Công ty bao gồm:

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

- Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	
- Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm từ ngày 17/12/2018
- Bà Nguyễn Thị Hằng	Ủy viên Hội đồng quản trị	Từ ngày 28/04/2018 đến ngày 17/12/2018
- Ông Nguyễn Mạnh Sáu	Ủy viên Hội đồng quản trị	
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Ủy viên Hội đồng quản trị	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/04/2018
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên Hội đồng quản trị	
- Ông Nguyễn Ngọc Sáu	Ủy viên Hội đồng quản trị	

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

BAN GIÁM ĐỐC

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

- Ông Nguyễn Việt Cường	Tổng Giám đốc	<i>Bổ nhiệm từ ngày 19/11/2018</i>
- Ông Hoàng Hà Phương	Tổng Giám đốc	<i>Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 19/11/2018</i>
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	<i>Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2014</i>
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	<i>Bổ nhiệm từ ngày 01/04/2017</i>
- Ông Hoàng Văn Quyết	Phó Tổng Giám đốc	<i>Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/04/2018</i>
- Ông Hà Văn Thùy	Phó Tổng Giám đốc	<i>Từ ngày 11/08/2018 đến ngày 08/03/2019</i>
- Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc	<i>Bổ nhiệm từ ngày 17/11/2018</i>
- Bà Nguyễn Thị Mai	Phó Tổng Giám đốc	<i>Bổ nhiệm từ ngày 26/03/2019</i>

BAN KIỂM SOÁT

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

- Ông Nguyễn Quốc Hưng	Trưởng ban kiểm soát	
- Bà Bùi Thị Nga	Thành viên ban kiểm soát	
- Ông Lê Thanh Bình	Thành viên ban kiểm soát	<i>Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/04/2018</i>
- Ông Phạm Vũ Quân	Thành viên ban kiểm soát	<i>Bổ nhiệm từ ngày 28/04/2018</i>

SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NIÊN ĐỘ

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018 của Công ty cổ phần Kosy.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính và đảm bảo báo cáo tài chính đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2018 cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty cần phải:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

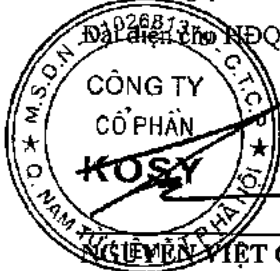
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành và các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

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

Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2018, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Hà Nội, ngày 23 tháng 05 năm 2019

Đại diện cho HĐQT và Ban Giám đốc



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

Số: 109/2019/BCKT - CPAMB

Hà Nội, ngày 23 tháng 05 năm 2019

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Kosy
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018.*

**Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần Kosy, được lập ngày 23/05/2019 từ trang 07 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

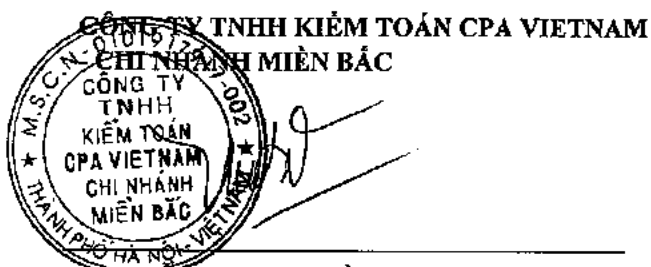
Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Kosy tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo kiểm toán này được phát hành lại thay thế Báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018 số 37/2019/BCKT-CPAMB đã phát hành ngày 08/03/2019 của Công ty cổ phần Kosy do Công ty chỉnh sửa các nội dung sau: *Trình bày bổ sung thông tin bên có liên quan (Thuyết minh VIII.1); bổ sung thông tin về tỷ lệ vốn góp thực tế (Thuyết minh mục I – cơ cấu tổ chức); chỉnh sửa thông tin về thành viên Ban Giám đốc (Báo cáo Ban Giám đốc).*



NGUYỄN THỊ THU HÀ

Phó Giám đốc

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

Trang

NGUYỄN QUỲNH TRANG

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1469-2018-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2018	01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.483.634.833.124	601.846.065.435
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	154.011.420.288	4.539.621.554
1. Tiền	111		150.511.420.288	4.539.621.554
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.500.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		832.619.104.727	399.473.459.118
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	271.026.600.400	149.182.493.682
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	509.982.487.438	250.497.627.189
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	500.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.1	52.062.324.511	745.645.869
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(952.307.622)	(952.307.622)
IV. Hàng tồn kho	140		474.901.553.986	191.859.829.663
1. Hàng tồn kho	141	V.7	474.901.553.986	191.859.829.663
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		22.102.754.123	5.973.155.100
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	19.108.915.122	5.384.322.204
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.993.839.001	588.832.896
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		227.496.740.825	145.292.175.686
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
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		-	-
II. Tài sản cố định	220		14.265.873.279	6.650.199.695
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	14.265.873.279	6.650.199.695
- Nguyên giá	222		18.116.430.000	8.580.909.455
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(3.850.556.721)	(1.930.709.760)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.8	211.970.000.000	138.030.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.8.1	134.440.000.000	134.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.8.2	77.530.000.000	4.030.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.260.867.546	611.975.991
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	1.260.867.546	611.975.991
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.711.131.573.949	747.138.241.121

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính
kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2018	01/01/2018
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		594.427.645.253	297.998.230.311
I. Nợ ngắn hạn	310		353.963.895.237	239.524.045.041
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	207.468.203.969	107.815.405.181
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	12.741.635.220	40.095.032
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	31.687.803.140	6.684.912.640
4. Phải trả người lao động	314		2.045.757.490	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	11.425.137.109	8.124.634.471
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	25.227.366.604	14.964.520.428
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	63.367.991.705	101.894.477.289
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
II. Nợ dài hạn	330		240.463.750.016	58.474.185.270
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	240.463.750.016	58.474.185.270
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.116.703.928.696	449.140.010.810
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	1.116.703.928.696	449.140.010.810
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.037.500.000.000	415.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.037.500.000.000	415.000.000.000
- 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		79.203.928.696	34.140.010.810
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		34.140.010.810	7.621.172.564
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		45.063.917.886	26.518.838.246
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.711.131.573.949	747.138.241.121

ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập

PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG, ngày 23 tháng 05 năm 2019

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

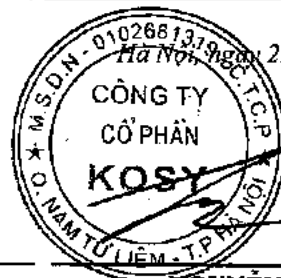
Báo cáo tài chính cho năm tài chính
kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.19	900.017.949.547	407.688.516.205
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		900.017.949.547	407.688.516.205
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.20	814.160.852.873	366.028.399.635
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		85.857.096.674	41.660.116.570
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.21	220.512.108	8.999.419.690
7. Chi phí tài chính	22	V.22	6.397.193.603	2.671.612.474
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.397.193.603	2.671.612.474
8. Chi phí bán hàng	25	VI.23	3.758.263.039	3.699.810.592
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.23	15.645.854.258	9.397.836.398
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		60.276.297.882	34.890.276.796
11. Thu nhập khác	31	VI.24	117.089.091	-
12. Chi phí khác	32	VI.24	2.367.922.435	1.320.034.820
13. Lợi nhuận khác	40		(2.250.833.344)	(1.320.034.820)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		58.025.464.538	33.570.241.976
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.26	12.961.546.652	7.051.403.730
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		45.063.917.886	26.518.838.246
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.27	653	645
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		653	645

ĐINH THỊ THU THỦY
Người lập

PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởngNGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính

kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2018

Đơn vị tính: VND

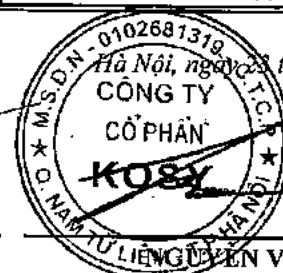
CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm 2018	Năm 2017
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	58.025.464.538	33.570.241.976
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	2.025.180.961	989.494.543
- Các khoản dự phòng	03	-	(48.755.222)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(311.421.199)	(8.950.664.468)
- Chi phí lãi vay	06	6.397.193.603	2.671.612.474
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	66.136.417.903	28.231.929.303
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(434.852.057.193)	(87.844.437.058)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(283.041.724.323)	(80.872.477.248)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	146.716.807.603	55.329.756.912
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(14.373.484.473)	(5.885.226.143)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(5.318.243.320)	(2.429.255.370)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.790.968.758)	(4.578.711.915)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(532.523.252.561)	(98.048.421.519)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(9.640.854.545)	(4.468.808.182)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	90.909.091	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(14.500.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	14.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(73.940.000.000)	(85.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	36.270.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	21.917.587	11.564.826.765
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(83.968.027.867)	(41.633.981.417)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	622.500.000.000	15.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	488.008.675.106	213.312.203.947
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(344.545.595.944)	(85.693.541.388)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	765.963.079.162	142.618.662.559
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	149.471.798.734	2.936.259.623
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.539.621.554	1.603.361.931
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	154.011.420.288	4.539.621.554

ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập

PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng



Chủ tịch HĐQT

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

Công ty cổ phần KOSY (tiền thân là Công ty cổ phần TĐ KOSY) được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102681319, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về tên công ty, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, địa chỉ... của Công ty cũng đã được Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chuẩn y tại các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ lần 1 đến lần thứ 15 ngày 08/08/2018. Theo đó, số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay bằng mã số doanh nghiệp số 0102681319 tại giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 2 ngày 09/07/2010.

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

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

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

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm (Tiếp theo):

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

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

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty đã được kiểm toán.

Cơ cấu tổ chức

Tại thời điểm 31/12/2018, Công ty có 02 công ty liên kết, cụ thể như sau:

Chi tiết	Vốn điều lệ theo GCNĐKKD		Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2018		
	Vốn điều lệ theo GCNĐKKD	Tỷ lệ vốn theo ĐKKD (%)	Vốn góp thực tế của Công ty liên kết (VND)	Giá trị vốn góp của Công ty tại công ty liên kết	Tỷ lệ vốn góp thực tế (%)
<i>Công ty liên kết</i>					
Công ty cổ phần Hồng Việt	400.000.000.000	33,4%	336.000.000.000	133.500.000.000	39,7%
Công ty CP đầu tư công nghệ BTL VN (*)	7.000.000.000	40%	2.937.000.000	940.000.000	32,5%

(*) Từ ngày 09/04/2019, Công ty đã bán toàn bộ cổ phần tại Công ty cổ phần đầu tư công nghệ BTL Việt Nam

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

Đến ngày 31/12/2018, tổng số cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty là 79 người, trong đó cán bộ quản lý là 21 người. (Ngày 31/12/2017 tổng số cán bộ nhân viên là 63 người).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản phải thu

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

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

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

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.

Hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

Kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá gốc của hàng tồn kho:

Bình quân gia quyền.

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

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

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

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

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

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

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

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

<i>Tài sản</i>	<i>Khung khấu hao</i>
Máy móc thiết bị	06 năm
Phương tiện vận tải (*)	1,5 - 06 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 năm

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

Nợ phải trả

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

Các khoản vay

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

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

Chi phí đi vay

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

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

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

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

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm chi phí trả trước về giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng, chi phí mua bảo hiểm, chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu, dịch vụ trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn 12 tháng, dịch vụ tư vấn và môi giới được phân bổ tương ứng với doanh thu. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, phí sử dụng đường bộ, chi phí xây dựng biển quảng cáo, chi phí mua các dịch vụ trả trước và chi phí sửa chữa văn phòng được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn từ 18 tháng đến 36 tháng.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ, nhưng chưa được thực chi tại ngày kết thúc năm tài chính trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Đến thời điểm thực chi, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí phân chênh lệch với số đã trích. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc năm tài chính bao gồm chi phí xây thô dự án Lào Cai 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 31/12/2018 là số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ đi (-) thuế thu nhập doanh nghiệp và lợi nhuận chưa phân phối của năm trước.

Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Đối với các bất động sản phân lô bán nền, nhà xây thô 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 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.

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

Doanh thu khác bao gồm lãi tiền gửi, tiền cho vay và thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định. Lãi tiền gửi, tiền cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn. Thu từ thanh lý tài sản cố định được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã xuất bán hoặc đã cung cấp trong kỳ; Giá vốn của bất động sản chuyển nhượng được xác định dựa trên chi phí thực tế phát sinh liên quan trực tiếp tới việc đầu tư, xây dựng bất động sản. Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, giá vốn hàng bán còn bao gồm các khoản chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho kể cả khi sản phẩm hàng hóa chưa được tiêu thụ; giá trị hàng tồn kho bị hao hụt, mất mát và khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Chi phí tài chính

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

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng bao gồm các khoản chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm tiền lương nhân viên bộ phận bán hàng (tiền lương, các khoản phụ cấp), bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên bán hàng; các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm.

Công ty không phát sinh các khoản ghi giảm chi phí bán hàng trong 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; thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

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

Thuế**Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

		31/12/2018	01/01/2018
Tiền mặt tại quỹ	(i)	1.087.223.103	2.289.515.026
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii)	149.424.197.185	2.250.106.528
Các khoản tương đương tiền	(iii)	3.500.000.000	-
Cộng		154.011.420.288	4.539.621.554

(i) Số dư tiền mặt tại quỹ vào ngày 31/12/2018 bao gồm:

	VND
Đồng Việt Nam (VND)	1.087.223.103
Cộng	1.087.223.103

(ii) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 31/12/2018 bao gồm:

	VND
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đào Duy Anh	36.246.095
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đông Đô	45.135
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Lý Nam Đế	13.780.000
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PTVN - Chi nhánh Tây Hà Nội	31.852.297
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Láng Hòa Lạc	3.288.631
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Sông Nhuệ	29.477.078
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô	7.621.572
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Hà Nội	177.521
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - Chi nhánh Thành Công	2.175.624
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Lê Ngọc Hân	4.727.119
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Sở Giao Dịch	5.473.746
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Sở giao dịch 1	160.780.790
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	7.405.163
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	6.950.416
+ Ngân hàng liên doanh Nga Việt - Sở giao dịch	7.779.770
+ Ngân hàng TMCP PT Nhà TP HCM - Chi nhánh Tây Hồ	1.935.964
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Trung Hòa Nhân Chính	1.029.838
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội	29.808.643
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội (Trái phiếu) (*)	149.073.641.783
Cộng	149.424.197.185

(*): Đây là khoản tiền gửi Ngân hàng bị phong tỏa để đảm bảo điều kiện về TSBD theo Thông báo Cho vay số 14.12/2018/OCB-HN ngày 14/12/2018.

(iii): Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng với lãi suất 5%/năm tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn ngày 04/12/2018 với số tiền 3.500.000.000 đồng.

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

	31/12/2018	01/01/2018
Công ty cổ phần xây dựng Trung Hải	-	4.438.382.850
Công ty cổ phần EGO Việt Nam	35.208.082.168	22.136.579.550
Công ty TNHH Lê Tuấn Hoàng	8.404.964.772	11.972.193.558
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng thủ đô	-	33.996.780.840
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	49.142.852.433	-
Công ty TNHH Thương mại S.M.E	9.361.591.393	20.141.591.393
Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc	5.982.668.843	17.708.534.800
Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Bắc Giang	-	20.875.194.450
Công ty cổ phần Đầu tư MTX Phát Linh	52.662.008.329	-
Các khách hàng còn lại	110.264.432.462	17.913.236.241
Cộng	271.026.600.400	149.182.493.682

2.2 Phải thu khách hàng với các bên có liên quan

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

3. Trả trước cho người bán**3.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2018	01/01/2018
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng thủ đô	354.698.625.980	146.322.907.987
Trung tâm phát triển quỹ đất Lào Cai	6.858.933.467	52.376.180.137
Trung tâm phát triển quỹ đất Thái Nguyên	7.929.699.960	24.389.639.350
Trung tâm phát triển quỹ đất và cụm công nghiệp huyện Yên Thế	8.096.829.000	-
Công ty cổ phần KPT Việt nam	103.771.165.000	17.615.750.000
Các đối tượng khác	28.627.234.031	9.793.149.715
Cộng	509.982.487.438	250.497.627.189

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

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

4. Phải thu về cho vay

	31/12/2018	01/01/2018
+ Công ty TNHH Next One Việt Nam	500.000.000	-
	500.000.000	-

(*): Đây là khoản phải thu cho vay theo hợp đồng vay vốn số 17-08/HĐVV/KOSY-NEXT ONE ngày 17/08/2018 với số tiền 400.000.000 đồng và hợp đồng vay số 04-09/HĐVV/KOSY-NEXT ONE ngày 04/09/2018 với số tiền 100.000.000 đồng. Thời hạn cho vay từ ngày ký hợp đồng vay vốn đến ngày 31/01/2019 và với lãi suất 13.5%/năm.

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

	31/12/2018	01/01/2018
<i>Chi phí trả trước ngắn hạn</i>		
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	12.423.397.377	5.309.400.000
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	152.785.453	-
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	123.622.360	74.922.204
- Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	6.409.109.932	-
Cộng	19.108.915.122	5.384.322.204
<i>Chi phí trả trước dài hạn</i>		
- Giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	8.812.498
- Phí sử dụng đường bộ, dịch vụ trả trước	4.730.629	9.224.099
- Chi phí sửa chữa văn phòng	362.559.659	-
- Biên quảng cáo	893.577.258	593.939.394
Cộng	1.260.867.546	611.975.991

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

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH TM dịch vụ Hào Mỹ	-	-	16.126.409.420	16.126.409.420
Công ty CP MBG công nghệ và truyền thông	-	-	13.196.663.010	13.196.663.010
Công ty cổ phần Hồng Việt	-	-	18.470.886.720	18.470.886.720
Công ty cổ phần Đầu tư sản xuất và thương mại HCD	3.080.283.499	3.080.283.499	11.070.283.499	11.070.283.499
Công ty CP sản xuất Dịch vụ và Thương mại Phát Linh	44.643.920.750	44.643.920.750	-	-
Công ty TNHH TM DVXD Vương Khang	-	-	16.519.599.685	16.519.599.685
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và Thương mại Việt Nam	36.682.607.403	36.682.607.403	-	-
Công ty Cổ phần PJACA Group	23.239.064.453	23.239.064.453	-	-
Công ty Cổ phần VCADO GLOBAL	29.548.522.718	29.548.522.718	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	70.273.805.146	70.273.805.146	32.431.562.847	32.431.562.847
Cộng	207.468.203.969	207.468.203.969	107.815.405.181	107.815.405.181

10.2 Phải trả người bán với các bên có liên quan

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

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Quốc tế Đông Á	7.016.914.895	7.016.914.895	-	-
Công ty TNHH Thương mại Vận tải và Xây dựng Hoàng Hải	524.761.202	524.761.202	-	-
Công ty CP Đầu tư BĐS Bắc Giang	3.083.758.500	3.083.758.500	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện HPL	500.000.000	500.000.000	-	-
Các đối tượng khác	1.616.200.623	1.616.200.623	40.095.032	40.095.032
Cộng	12.741.635.220	12.741.635.220	40.095.032	40.095.032

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

B 09 - DN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính

Kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

12. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

NGUYÊN GIÁ	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
Tại ngày 01/01/2018	-	203.640.000	8.377.269.455	-	-	8.580.909.455
Mua trong năm	-	-	9.604.854.545	36.000.000	-	9.640.854.545
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(105.334.000)	-	-	(105.334.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2018	-	203.640.000	17.876.790.000	36.000.000	-	18.116.430.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2018	-	191.120.555	1.739.589.205	-	-	1.930.709.760
Khấu hao trong năm	-	12.519.445	2.007.726.032	4.935.484	-	2.025.180.961
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(105.334.000)	-	-	(105.334.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2018	-	203.640.000	3.641.981.237	4.935.484	-	3.850.556.721
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2018	-	12.519.445	6.637.680.250	-	-	6.650.199.695
Tại ngày 31/12/2018	-	-	14.234.808.763	31.064.516	-	14.265.873.279

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

Nguyên giá TSCĐ tạm thời không sử dụng:

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để chấp, cầm cố cho vay: 755.701.273 đồng
- đồng
12.995.798.026 đồng (Chỉ tiết tại mục V.17.1 Thuyết minh BCTC)

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

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

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 9.976.891.075 đồng Việt Nam. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư vào dự án xây dựng khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai và dự án khu đô thị mới Cầu Gồ, huyện Yên Thế, dự án Sông Công - Thái Nguyên. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi sau khi đã trừ đi lãi nhận được từ khoản tiền vay rút về nhân rồi.

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2018
Thuế giá trị gia tăng	-	114.027.860	(114.027.860)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.551.403.730	12.961.546.652	(7.790.968.758)	11.721.981.624
Thuế thu nhập cá nhân	133.508.910	1.000.677.434	(863.083.128)	271.103.216
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	47.642.077.600	(29.828.227.300)	17.813.850.300
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	3.464.923.402	(1.584.055.402)	1.880.868.000
Cộng	6.684.912.640	65.187.252.948	(40.184.362.448)	31.687.803.140

15. Chi phí phải trả

	31/12/2018	01/01/2018
Chi phí phải trả ngắn hạn		
- Chi phí trích trước XD dự án Sông Công	-	7.689.959.090
- Trích trước chi phí xây thô dự án Lào Cai	9.793.590.204	-
- Chi phí lãi vay	1.631.546.905	434.675.381
Cộng	11.425.137.109	8.124.634.471

16. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Bảo hiểm xã hội	383.400	383.400	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.157.461.713	8.157.461.713	2.559.157.620	2.559.157.620
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.069.521.491	17.069.521.491	12.405.362.808	12.405.362.808
+ Công ty TNHH MTV TM Tiến Minh (*)	17.052.854.824	17.052.854.824	12.379.182.808	12.379.182.808
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Nalico	16.666.667	16.666.667	-	-
+ Các khoản phải trả khác	-	-	26.180.000	26.180.000
Cộng	25.227.366.604	25.227.366.604	14.964.520.428	14.964.520.428

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

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)

Vay và nợ thuê tài chính	01/01/2018		Trong năm		31/12/2018
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị
					Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn					
+ Công ty TNHH Next One Việt Nam	77.081.518.447	77.081.518.447	167.208.675.106	183.252.701.840	61.037.491.713
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thành Công	-	-	18.300.000.000	4.000.000.000	14.300.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Nhuệ	9.977.485.047	9.977.485.047	-	9.977.485.047	-
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT VN - CN SGD 1 Thăng Long	19.996.189.400	19.996.189.400	-	19.996.189.400	-
+ Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng NALICO	-	-	23.490.366.680	23.490.366.680	-
+ Nguyễn Anh Đức	-	-	23.709.490.296	15.324.490.296	-
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở Giao dịch	-	-	-	5.000.000.000	8.385.000.000
+ Ngân hàng Đại chúng - CN Thăng Long	5.000.000.000	5.000.000.000	3.525.000.000	45.632.844.000	-
	42.107.844.000	42.107.844.000	90.883.818.130	52.531.326.417	38.352.491.713
Vay dài hạn đến hạn trả					
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	24.812.958.842	24.812.958.842	7.300.000.000	7.300.000.000	-
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	655.999.992	655.999.992	26.324.958.842	48.807.417.692	2.330.499.992
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Sở Giao Dịch	162.500.000	162.500.000	2.167.999.992	655.999.992	2.167.999.992
	23.994.458.850	23.994.458.850	162.500.000	162.500.000	162.500.000
Cộng	101.894.477.289	101.894.477.289	193.533.633.948	232.060.119.532	63.367.991.705
Vay dài hạn					
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	2.080.864.620	2.080.864.620	5.800.000.000	2.660.864.604	5.220.000.016
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	406.250.000	406.250.000	-	162.500.000	243.750.000
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Sở Giao Dịch	55.987.070.650	55.987.070.650	-	55.987.070.650	-
+ Trái phiếu	-	-	235.000.000.000	-	235.000.000.000
+ Ông Nguyễn Việt Cường	-	-	80.000.000.000	80.000.000.000	-
Cộng	58.474.185.270	58.474.185.270	320.800.000.000	138.810.435.254	240.463.750.016

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

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Số dư cuối năm	Khoản vay DH đến hạn trả	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh		7.388.000.008	2.167.999.992			
	HĐTD số 7249.17.064.747163. TD	675.000.000	300.000.000	09/03/2021	10,5%	HĐTC tài sản số 88400.17.064.747163.BĐ ngày 15/2/2017 thế chấp xe ô tô Ford BKS30E.72931
	HĐTD số 33003.17.064.747163. TD	555.333.337	135.999.996	28/12/2022	9,5%	Xe ô tô Hyundai TUCSON 2.0 AT hình thành từ vốn vay theo HĐ số 368/HĐMB-HLB/2017 ngày 22/12/2017
	HĐTD số 25023.17.064.747163. TD ngày 31/10/2017	861.666.671	219.999.996	27/10/2022	9,1%	Xe Toyota Camry 2.5Q hình thành từ hợp đồng mua bán xe ô tô số 31441017 ngày 19/10/2017
	HĐTD số 2815.18.064.747163. TD ngày 08/08/2018	5.296.000.000	1.512.000.000	08/08/2023	10,5%	3 xe Mercedes-Benz E300 CKD hình thành từ vốn vay theo hợp đồng mua bán số E18ADU055-E18ADU056- E18ADU057 ngày 21/05/2018
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm		406.250.000	162.500.000			
	Khế ước nhận nợ số 114/2017/GNN/LNH/ 01 ngày 15/06/2017	406.250.000	162.500.000	15/06/2021	7,8%	HĐTC tài sản số 114/2017/HĐBD/LNH/01 thế chấp xe ô tô Inova BKS 30E.74515
Cộng		7.794.250.008	2.330.499.992			

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

B 09 - DN
Báo cáo tài chính cho năm tài chính
kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

17. Vay và nợ thuê tài chính

17.2. Chi tiết các khoản vay ngắn hạn ngân hàng

Bên cho vay	Hợp đồng vay/khoản vay	Số dư cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Next One Việt Nam	01/HĐVV/KOSY-NEXTONE ngày 18/11/18	5.300.000.000	7/1/2019	13,5%	Tin chấp
	HĐVV số 04-06/HĐVV/KOSY-NEXTONE ngày 4/6/18	9.000.000.000	31/1/2019	13,5%	Tin chấp
	HĐHMTD số 03/2018/HDHM-PN/SHB.110214 ngày 18/01/2018				HĐTCTS số 03/2018/HĐTC-PN/SHB.110214 ngày 18/1/2018 (se ô tô Lexus 30E-172.07)
	KUNN 06/03/2018/HDHM-PN/SHB.110214 ngày 18/09/2018	3.990.000.000	18/01/2019	9,5%	
	KUNN số 07/03/2018/HDHM-PN/SHB.110214 ngày 23/10/2018	3.565.000.000	23/02/2019	9,5%	
	KUNN số 08/03/2018/HDHM-PN/SHB.110214 ngày 07/11/2018	830.000.000	07/3/2019	9,5%	
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long					

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

B 09 - DN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính
kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

17. Vay và nợ thuê tài chính

17.2. Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn (Tiếp theo)

Bên cho vay	Hợp đồng vay/khoản vay	Số dư cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng liên doanh Việt Nga - SGD - PGD Yết Kiêu	Hợp đồng TD hạn mức số 02/2018/HĐTDHM ngày 12/04/2018				
	10/02/2018/HĐTCCT	2.780.000.000	21/01/2019	8,3%	Thế chấp Quyền sử dụng đất tại Dự án Lào Cai
	11/02/2018/HĐTCCT	8.078.549.329	21/01/2019	8,3%	
	13/02/2018/HĐTDCT	3.193.942.384	16/01/2019	8,3%	
	14/02/2018/HĐTDCT	4.200.000.000	11/03/2019	8,3%	
	15/02/2018/HĐTDCT	6.350.000.000	15/04/2019	8,3%	
	16/02/2018/HĐTDCT	6.500.000.000	24/04/2019	8,3%	
	17/02/2018/HĐTDCT	5.550.000.000	25/04/2019	8,3%	
	18/02/2018/HĐTDCT	1.700.000.000	26/04/2019	8,3%	
Cộng		61.037.491.713			

17.3. Trái phiếu phát hành

17.3.1 Trái phiếu thường

	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
Trái phiếu phát hành			
- Loại phát hành theo mệnh giá (*)	235.000.000.000	10,3%	3 năm
- Loại phát hành có chiết khấu	-	-	
- Loại phát hành có phụ trội	-	-	
Cộng	235.000.000.000		

(*): Trái phiếu phát hành theo mệnh giá phát sinh trong kỳ theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu số HĐ2018/HĐTP/KOSY-PVIAM giữa Công ty Cổ phần Kosy và Quỹ đầu tư cơ hội PVI ngày 28/12/2018 với số số lượng trái phiếu đặt mua: 235 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000.000 đồng/trái phiếu, ngày đáo hạn 28/12/2021, lãi suất cố định 10,3% cho năm đầu tiên và được điều chỉnh theo kỳ điều chỉnh lãi suất và được xác định theo nguyên tắc bằng tổng của lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,5%/năm.

Tài sản thế chấp là BĐS là các thửa đất đã được cấp sổ đỏ thuộc dự án Khu đô thị mới Khu đô thị số 17, Khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, TP Lào Cai theo Thỏa thuận cấp Bảo lãnh số 0086/2018/TTCBL-OCB-DN ngày 28/12/2018 ký giữa Công ty cổ phần KOSY và Ngân hàng TMCP Phương Đông.

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)****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	400.000.000.000	7.621.172.564	407.621.172.564
Tăng vốn trong năm trước	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Lãi trong năm trước	-	26.518.838.246	26.518.838.246
Phân phối các quỹ	-	-	-
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	415.000.000.000	34.140.010.810	449.140.010.810
Phát hành cổ phiếu (*)	622.500.000.000	-	622.500.000.000
Lãi trong năm nay	-	45.063.917.886	45.063.917.886
Tăng khác	-	-	-
Phân phối các quỹ	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm nay	1.037.500.000.000	79.203.928.696	1.116.703.928.696

- (*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 số 01/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2018, Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") của Công ty đã phê duyệt phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông chiến lược để tăng vốn lên 1.037.500.000.000 đồng cho các nhà đầu tư và theo Tờ trình Hội đồng quản trị số 01/2018/TT-HĐQT ngày 16/04/2018 và Nghị quyết Hội đồng quản trị ("NQHĐQT") số 02/2018/NQ-HĐQT ngày 23/05/2018 thông qua chi tiết phương án phát hành và danh sách nhà đầu tư mua cổ phiếu riêng lẻ dự kiến
- Công ty nhận được Công văn số 4471/UBCK-QLCB ngày 20/07/2018 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCKNN") về Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty cổ phần Kosy chấp thuận việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ đã đề cập như trên cho các nhà đầu tư
- Vào ngày 24/07/2018, Công ty đã phát hành 62.250.000 cổ phiếu cho các nhà đầu tư với mức giá 10.000 VND/cổ phiếu. Cũng vào ngày 24/07/2018 Công ty nhận được Công văn số 4555/UBCK-QLCB của UBCKNN về việc số lượng cổ phiếu Công ty cổ phần Kosy bán riêng lẻ thành công là 62.250.000 cổ phiếu (tương đương với 100% tổng số cổ phiếu đăng ký chào bán. Theo đó, vốn cổ phần đăng ký của Công ty đã được tăng từ 415.000.000.000 VND lên 1.037.500.000.000 đồng. Vào ngày 08/08/2018, Công ty đã nhận được Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 15 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội phản ánh việc tăng vốn điều lệ này
- Công ty đã sử dụng số tiền từ đợt phát hành này để sử dụng vào các dự án công ty đang triển khai, góp vốn đầu tư, bổ sung vốn lưu động, chi tiết sử dụng vốn theo NQHĐQT số 04/2018/NQ-HĐQT ngày 25/07/2018 thông qua việc thay đổi mục đích sử dụng vốn từ phát hành cổ phiếu riêng lẻ.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính
kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****18. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

	31/12/2018			01/01/2018		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	CP ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	CP ưu đãi
Vốn góp của cổ đông						
- Ông Nguyễn Trung Kiên	60.000.000.000	60.000.000.000	-	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	573.371.000.000	573.371.000.000	-	253.371.000.000	253.371.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	45.000.000.000	45.000.000.000	-	17.500.000.000	17.500.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hằng	98.500.000.000	98.500.000.000	-	7.500.000.000	7.500.000.000	-
- Ông Nguyễn Mạnh Sáu	6.000.000.000	6.000.000.000	-	4.000.000.000	4.000.000.000	-
- Ông Lương Thế Vũ	50.200.000.000	50.200.000.000	-	-	-	-
- Công ty cổ phần đầu tư Mavico	100.000.000.000	100.000.000.000	-	-	-	-
- Các cổ đông khác	41.429.000.000	41.429.000.000	-	41.629.000.000	41.629.000.000	-
Cộng	1.037.500.000.000	1.037.500.000.000	-	415.000.000.000	415.000.000.000	-

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

	Năm 2018	Năm 2017
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	415.000.000.000	400.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	622.500.000.000	15.000.000.000
+ Vốn góp cuối năm	1.037.500.000.000	415.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu:

	31/12/2018	01/01/2018
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	103.750.000	41.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	103.750.000	41.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	103.750.000	41.500.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	103.750.000	41.500.000
+ Cổ phiếu phổ thông	103.750.000	41.500.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

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

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

19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2018	Năm 2017
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	900.017.949.547	407.688.516.205
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	-	-
Doanh thu bán hàng hóa	717.169.258.071	319.360.136.875
Doanh thu kinh doanh BĐS	182.848.691.476	88.328.379.330
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm giá hàng bán	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	900.017.949.547	407.688.516.205
Doanh thu thuần hoạt động xây lắp	-	-
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	-	-
Doanh thu thuần bán hàng hóa	717.169.258.071	319.360.136.875
Doanh thu thuần kinh doanh BĐS	182.848.691.476	88.328.379.330

20. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Năm 2018	Năm 2017
Giá vốn hàng hoá đã bán	696.698.662.630	311.033.147.281
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	117.462.190.243	54.995.252.354
Cộng	814.160.852.873	366.028.399.635

21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018	Năm 2017
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	220.512.108	1.696.664.468
Lãi chuyển nhượng CP tại Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	-	7.254.000.000
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	48.755.222
Cộng	220.512.108	8.999.419.690

22. Chi phí tài chính

	Năm 2018	Năm 2017
Lãi tiền vay	6.397.193.603	2.671.612.474
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	6.397.193.603	2.671.612.474

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

	Năm 2018	Năm 2017
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	7.686.702.308	4.608.118.075
- Chi phí đồ dùng văn phòng	176.606.257	38.983.044
- Chi phí khấu hao TSCĐ	1.830.297.095	898.438.545
- Thuế, phí và lệ phí	265.310.524	145.332.290
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.448.171.530	42.028.370
- Chi phí bằng tiền khác	3.238.766.544	3.664.936.074
Cộng	15.645.854.258	9.397.836.398
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	233.903.715	2.364.128.979
- Các khoản chi phí bán hàng khác	3.524.359.324	1.335.681.613
Cộng	3.758.263.039	3.699.810.592

24. Thu nhập và chi phí khác

	Năm 2018	Năm 2017
Thu nhập khác	117.089.091	-
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	90.909.091	-
- Thu nhập khác	26.180.000	-
Chi phí khác	2.367.922.435	1.320.034.820
- Các khoản tiền phạt, truy thu thuế	1.747.014.973	1.318.609.496
- Các khoản khác	191.299.808	1.425.324
- Khấu hao ô tô vượt định mức	76.988.076	-
- Thuế GTGT không được khấu trừ	352.619.578	-
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(2.250.833.344)	(1.320.034.820)

25. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2018	Năm 2017
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	17.682.070.713	10.982.104.249
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.025.180.961	989.494.543
Chi phí dịch vụ mua ngoài	238.352.771.240	12.727.031.877
Chi phí khác bằng tiền	150.316.182.373	118.695.916.693
Cộng	408.376.205.287	143.394.547.362

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.

Lãi suy giảm 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 (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

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

	Năm 2018	Năm 2017
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	45.063.917.886	26.518.838.246
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	45.063.917.886	26.518.838.246
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	68.958.219	41.103.446
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	653	645

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

	Năm 2018	Năm 2017
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	41.500.000	40.000.000
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong năm	27.458.219	1.103.446
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	68.958.219	41.103.446

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

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên HĐQT/TV thân cận trong GD của CTHĐQT/TV HĐQT		
+ Tạm ứng		-	1.300.000.000
+ Hoàn ứng		-	1.300.000.000
+ Thu tiền mua xe ô tô thanh lý của Công ty		100.000.000	-
Ông Nguyễn Thế Hùng	TV thân cận trong GD của CT HĐQT		
+ Tạm ứng		40.000.000	105.000.000
+ Hoàn ứng		40.000.000	105.000.000
+ Thu tiền bồi thường thiệt hại do tổn động công nợ		-	1.521.539.534
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		-	15.921.714.865
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		-	740.026.138
+ Trả lãi tiền vay cho Công ty		-	1.743.839.127
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Ủy viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc		
+ Tạm ứng		75.000.000	-
+ Hoàn ứng		75.000.000	-
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		-	13.656.075.691
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		-	612.903.875
+ Trả lãi tiền vay cho Công ty		-	1.852.813.183
Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT		
+ Tạm ứng		4.390.000.000	3.990.000.000
+ Hoàn ứng		4.390.000.000	3.990.000.000

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô (*)	CT có TV thân cận trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn		
+ Xuất bán hàng hóa		1.932.960.799	68.715.057.840
+ Thu tiền hàng		35.685.505.000	34.718.277.000
+ Thanh toán và tạm ứng tiền để thực hiện công trình		206.947.000.980	12.958.000.000
+ Giá trị công trình được nghiệm thu		21.311.450.920	46.754.200.346
Công ty Cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết		
+ Xuất bán hàng hóa		-	3.086.052.356
+ Nhập mua hàng hóa		-	18.470.886.720
+ Thu tiền hàng		3.105.896.725	-
+ Thanh toán tiền mua hàng		18.613.844.369	-

(*) Giao dịch với Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng thủ đô từ ngày 01/01/2018 đến ngày 27/07/2018

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

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ

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

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.


ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập


PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng

**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**

Chủ tịch HĐQT