

BẢN SAO

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2-4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5-6
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-BT3, Khu đô thị mới Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

THÔNG TIN CHUNG

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

Cơ cấu tổ chức:

Tại thời điểm 31/12/2017, Công ty có 03 công ty liên kết, cụ thể:

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Công ty cổ phần Kosy Lào Cai (*)	Đường E3, tổ 14, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai
- Công ty cổ phần Hồng Việt	Số 38, đường Đường Dương, phường Tân Giang, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh
- 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 25/6/2017, Công ty đã bán 3.627.000 cổ phiếu tại Công ty cổ phần Kosy Lào Cai do đó giảm tỷ lệ sở hữu theo G/N ĐKKD của Công ty tại Công ty cổ phần Kosy Lào Cai còn 19,98% và chuyển thành khoản đầu tư khác.

(**) 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 tiêu: Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, thiết kế, đầu tư bất động sản;
- Đầu tư xây dựng, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiêu: Mua bán vật liệu xây dựng.

Công ty có trụ sở chính tại B6-BT3, 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	
- Hà 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 16/01/2018 đến ngày 17/12/2018
- Ông Nguyễn Mạnh Sáu	Ủy viên Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm từ ngày 04/01/2017
- Ông Nguyễn Đức Diếp	Ủy viên Hội đồng quản trị	Từ ngày 04/01/2017 đến 28/04/2018
- Hà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm từ ngày 04/01/2017
- Ông Nguyễn Ngọc Sáu	Ủy viên Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm từ ngày 04/01/2017
- Ông Nguyễn Trung Kiên	Ủy viên Hội đồng quản trị	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 04/01/2017
- Ông Nguyễn Thế Hùng	Ủy viên Hội đồng quản trị	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 04/01/2017

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**BAN GIÁM ĐỐC**

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

- Ông Nguyễn Việt Cường	Tổng Giám đốc	<i>Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 27/11/2017</i>
- Ông Nguyễn Việt Cường	Tổng Giám đốc	<i>Bổ nhiệm lại từ ngày 19/11/2018</i>
- Ông Hoàng Hà Phương	Tổng Giám đốc	<i>Từ ngày 8/11/2017 đến ngày 19/11/2018</i>
- Ông Nguyễn Thế Hùng	Phó Tổng Giám đốc	<i>Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017</i>
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	<i>Bổ nhiệm từ ngày 01/02/2014</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 01/04/2017 đến ngày 30/04/2018</i>
- Ông Nguyễn Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	<i>Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017</i>
- Ông Hà Văn Thủy	Phó Tổng Giám đốc	<i>Từ ngày 11/08/2018 đến ngày 08/02/2019</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	<i>Bổ nhiệm từ ngày 04/01/2017</i>
- Bà Bùi Thị Nga	Thành viên ban kiểm soát	<i>Bổ nhiệm từ ngày 04/01/2017</i>
- Bà Lê Ngọc Anh	Thành viên ban kiểm soát	<i>Từ ngày 04/01/2017 đến ngày 14/09/2017</i>
- Ông Lê Thanh Bình	Thành viên ban kiểm soát	<i>Từ ngày 13/09/2017 đến ngày 28/04/2018</i>
- Ông Phạm Văn Quân	Thành viên ban kiểm soát	<i>Bổ nhiệm từ ngày 28/04/2018</i>

SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU KIỆN ĐÓ

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

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

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



Hà Nội, ngày 31 tháng 05 năm 2019

Đại diện cho HĐQT và Ban Giám đốc

CÓ PHÂN

KOSY

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Số: 108/2019/HCKT - CPA/MH

Hà Nội, ngày 23 tháng 05 năm 2019

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cổ phần Kosy, được lập ngày 23/05/2019 từ trang 01 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về toàn bộ nội dung 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 được 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 phù hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Văn bản khác

Báo cáo kiểm toán này được thực hiện tại thay thế Báo cáo kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2017 số 33/2018/BCKT-CPAMB đã phát hành ngày 16/03/2018 của Công ty cổ phần Koway do Công ty chính sách các nội dung sau: *Tình hình bổ sung thông tin báo cáo liên quan (Thông minh VMI.1); bổ sung thông tin về tỷ lệ vốn góp thực tế (Thông minh mục 1 - Cơ cấu cổ đông); bổ sung thông tin miễn nhiệm thành viên Ban Giám đốc (Hào của Ban Giám đốc).*



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
CHUKHAN MIEN HAT

NGUYỄN THỊ HỒNG LƯN

Giám đốc

Số Giấy CN ĐKKH kiểm toán: 0445

NGUYỄN THỊ TRÚC GIANG

Kiểm toán viên

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

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Số chứng thực: - 11889 số: - 056T/BS

Ngày: 19-06-2019

CHỦ TỊCH TỔNG PHƯƠNG YÊN HÒA ✓



KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH
Trần Hải Yến

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2017	01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		601.846.065.435	427.460.630.124
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	4.539.621.554	1.603.361.931
1. Tiền	111		4.539.621.554	1.603.361.931
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		399.473.459.118	314.784.919.433
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	149.182.493.682	70.271.886.572
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	250.497.627.189	184.590.506.562
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	-	37.417.190.336
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.1	745.645.869	23.457.047.165
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	138		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		191.859.829.663	110.987.352.415
1. Hàng tồn kho	141	V.7	191.859.829.663	110.987.352.415
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.973.155.100	84.996.345
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	5.384.322.204	84.996.345
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		588.832.896	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		145.292.175.686	92.495.304.161
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	47.097.820
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.2	-	47.097.820
II. Tài sản cố định	220		6.650.199.695	3.170.886.056
1. Tài sản cố định hữu hình	223	V.12	6.650.199.695	3.170.886.056
- Nguyên giá	223		8.560.009.455	4.112.161.273
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.920.709.760)	(941.215.217)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dự định dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.8	138.030.000.000	89.251.244.778
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.8.1	134.000.000.000	89.300.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.8.2	4.030.000.000	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	(48.755.222)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		611.975.991	26.075.707
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	611.975.991	26.075.707
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		747.138.241.121	519.955.934.485

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2017	01/01/2017
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		297.998.230.311	112.334.761.921
I. Nợ ngắn hạn	310		239.524.045.041	112.334.761.921
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	107.815.405.181	41.317.041.820
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	40.095.032	40.095.032
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	6.681.912.640	19.401.196.463
4. Phải trả người lao động	314		-	363.591.013
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	8.124.634.471	7.723.500.756
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	14.964.370.428	10.739.337.037
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	101.894.477.289	32.720.000.000
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
II. Nợ dài hạn	330		58.474.185.270	-
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	58.474.185.270	-
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		449.140.010.810	407.621.172.564
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	449.140.010.810	407.621.172.564
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		415.000.000.000	400.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông và quyền biểu quyết	411a		415.000.000.000	400.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		34.140.010.810	7.621.172.564
- LNST chưa phân phối lấy từ năm cuối kỳ trước	421a		7.621.172.564	(12.915.315.746)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		26.518.838.246	20.536.488.310
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		747.138.241.121	519.955.934.485

ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập

PHẠM THỊ THĂNG

Kế toán trưởng

**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**

Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm 2017	Năm 2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL19	407.688.516.705	150.572.645.615
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		407.688.516.705	150.572.645.615
4. Giá vốn hàng bán	11	VL20	366.038.399.635	131.419.998.021
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		41.660.116.570	19.155.647.594
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL21	8.999.419.690	9.016.151.043
7. Chi phí tài chính	22	V.22	2.671.612.474	710.182.980
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.671.612.474	710.182.980
8. Chi phí bán hàng	25	VL23	3.699.810.592	225.809.118
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VL25	9.397.836.398	2.526.618.412
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		34.890.276.796	24.709.188.127
11. Thu nhập khác	31	VL24	-	-
12. Chi phí khác	32	VL24	1.320.034.820	93.987.902
13. Lợi nhuận khác	40		(1.320.034.820)	(93.987.902)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		33.570.241.976	24.615.200.225
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VL26	7.051.403.730	4.078.711.915
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		26.518.838.246	20.536.488.310
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VL27	645	864
19. Lợi suy giảm trên cổ phiếu	71		645	864

ĐINH THỊ THU THỦY
Người lập

PHẠM THỊ THUANG
Kế toán trưởng

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính cho năm tài chính

kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Năm 2017	Năm 2016
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	33.570.241.976	24.615.200.225
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	989.494.563	456.765.879
- Các khoản dự phòng	03	(18.751.222)	(163.155.426)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái - đo đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(8.950.664.468)	(9.016.151.043)
- Chi phí lãi vay	06	7.671.612.474	710.182.980
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	28.231.929.303	16.602.842.615
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(87.844.437.058)	(149.782.462.067)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(80.872.477.248)	(69.517.175.766)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	55.329.156.912	64.036.024.814
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(5.885.226.147)	(111.072.052)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(3.429.755.370)	(710.182.980)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.578.711.515)	165.588.547
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(98.048.421.519)	(139.547.613.983)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSCĐ khác	21	(4.468.808.182)	(3.361.734.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(36.755.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	16.717.521.950
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(85.000.000.000)	(59.500.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	36.270.000.000	70.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	11.564.826.765	(20.411.073)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(41.633.981.417)	(12.719.223.083)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành CP, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	15.000.000.000	220.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	213.312.207.947	36.250.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(85.697.541.388)	(103.500.000.000)
4. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	142.618.666.559	152.750.000.000
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	2.936.259.423	483.162.934
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.603.361.931	1.120.198.997
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4.539.821.554	1.603.361.931

ĐINH THỊ THU THỦY
Người lập

PHẠM THỊ THƯƠNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

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

Công ty cổ phần KOSY (tiền thân là Công ty cổ phần ID 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, sổ 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 09/07/2019.

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;*
- *Huấn luyện 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;*
- *Huấn luyện 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); lắp đặt ổn, khảo sát khai thác mỏ;*
- *Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn chưa được phân vào đầu, 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 cơ sở, Đào tạo đại học và sau đại học;*
- *Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đầu, chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng;*
- *Hạn buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Sản xuất 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 đầu, chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;*
- *Dại lý du lịch, chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch, du lịch thời tiết (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;*
- *Hạn 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 công nghiệp;*

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

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

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác, chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khai khoáng, xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện); Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy dệt, may, da giày;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi); Bán buôn máy nước, 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; Kéo 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 máy móc, thiết bị và đồ dùng tiêu dùng 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 (trừ cả máy vi tính); Cho thuê xe có động cơ;
- Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

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

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

Cơ cấu tổ chức

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

Chi tiết	Vốn đầu tư theo CKNDKD		Vốn góp thực tế của Công ty từ ngày 31/12/2017		
	Vốn đầu tư theo CKNDKD	Tỷ lệ vốn theo CKND (%)	Vốn góp thực tế của Công ty liên kết (VNĐ)	Giá trị vốn góp của Công ty tại công ty liên kết	Tỷ lệ vốn góp thực tế (%)
Công ty liên kết					
Công ty cổ phần Hồng Việt	100.000.000.000	32,4%	336.000.000.000	133.300.000.000	39,7%
Công ty cổ phần đầu tư công nghệ BTL Việt	2.000.000.000	40%	1.300.000.000	500.000.000	38,5%

(*) 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 31/12/2017, tổng số cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty là 63 người, trong đó cán bộ quản lý là 30 người.

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

Ký 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 (VNĐ) 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 55/2016/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 tại 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 quốc gia 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 163/2002/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 31/2006/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 và 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 thể giao 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 bằng 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 để 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 hoạt động kinh doanh trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

Hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

Kế 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 hàng hóa dở dang cuối kỳ: bao gồm chi phí giá trị phòng một bằng, chi phí thực hiện dự án, chi phí tư vấn dự án... của các phần dự án chưa được ghi nhận doanh thu tại thời điểm cuối kỳ.

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

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

Tài sản cố định hữu hình được phân tích 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. 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 định 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>Thời gian khấu hao</i>
Máy móc thiết bị	06 năm
Phương tiện vận tải (*)	1,5 - 06 năm

(*): Tài sản cố định là xe sử dụng 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 tăng dần tương. 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, kê mức nhận nợ.

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

Chi phí đi vay

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

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

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

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

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

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí để được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ, nhưng chưa được thanh toán 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 giải bổ sung hoặc ghi giảm chi phí phản chênh lệch với số đã trích. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc kỳ tài chính bao gồm chi phí trích trước xây dựng hạ tầng dự án Sóng Công và chi phí lãi vay.

Vốn chủ sở hữu

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

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

Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thu hoặc số 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 (chep, 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 rõ khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi phần lớn những rủi ro và lợi ích về quyền sở hữu hàng hoá đã được chuyển giao cho người mua. Doanh thu không được ghi nhận khi có các yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về khả năng thu hồi các khoản tiền bán hàng hoặc có khả năng bị trả lại.

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn hàng hóa, giá vốn kinh doanh bất động sản, Giá vốn kinh doanh bất động sản và hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, giá vốn hàng bán còn bao gồm các khoản chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho kể cả khi sản phẩm hàng hóa chưa được tiêu thụ; giá trị hàng tồn kho bị hao hụt, mất mát và khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm các khoản chi phí lãi vay trung 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 hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm tiền lương nhân viên bộ phận bán hàng (tiền lương, các khoản phụ cấp), các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm.

Công ty không phát sinh các khoản ghi giảm chi phí bán hàng trong 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, thuê mướn bãi; 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

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

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

	VND
Đồng Việt Nam (VND)	2.289.515.026
Cộng	2.289.515.026

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

	VND
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Dầu Tiếng	66.741.362
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Hưng Yên	45.125
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Lý Nhân Đế	1.600.243
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và FTVN - CN Tây Hồ Nội	42.051.321
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Lâm Hòa Lạc	3.584.440
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Nhuệ	2.060.313.670
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Tây Đô	4.429.058
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Hà Nội	617.109
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Thành Công	29.761.224
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Phạm Hùng	1.094.593
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Lê Ngọc Hân	36.409.915
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sơ Grao Dịch	3.428.458
Cộng	2.250.106.528

2. Phải thu khách hàng

	31/12/2017	01/01/2017
Lê Văn Dũng	-	8.876.510.000
Công ty TNHH Quang Ngân Việt Nam	-	7.880.331.690
Công ty cổ phần xây dựng Trung Hải	4.438.382.850	14.287.782.853
Hoàng Thị Hồng	-	11.525.340.000
Công ty cổ phần BGD Việt Nam	22.136.579.550	2.002.004.590
Công ty TNHH Lê Tuấn Hoàng	11.972.193.558	4.360.429.170
Công ty CP Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đức	11.996.780.840	-
Công ty TNHH Thương mại S.M.E	20.141.591.393	-
Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc	17.708.534.800	-
Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Bắc Giang	20.875.194.450	-
Các khách hàng còn lại	17.913.236.241	15.679.143.972
Cộng	149.182.493.682	70.271.886.572

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

	31/12/2017	01/01/2017
Công ty cổ phần Tư vấn kiến trúc và xây dựng Đồng Đô	2.322.779.280	3.292.087.030
DNVN Xuân Quang Thái Nguyên	-	170.283.856
Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng hạ tầng thủ đô	146.122.957.987	180.119.106.333
Trung tâm phát triển quỹ đất Lào Cai	52.376.180.137	-
Trung tâm phát triển quỹ đất Thái Nguyên	24.389.639.350	150.000.000
Công ty cổ phần KPT Việt nam	17.615.750.000	-
Các đối tượng khác	7.470.370.433	859.037.343
Cộng	250.497.627.189	184.590.506.562

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

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

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

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

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

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

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

	31/12/2017	01/01/2017
Ký cược, ký quỹ	47.097.820	934.477.800
Tạm ứng	2.007.232	12.885.276.561
+ Ông Nguyễn Việt Cường	-	11.133.276.561
+ Ông Đỗ Văn Thành	-	6.250.000.000
+ Phải thu đối tượng khác	2.007.232	-
Phải thu khác	696.540.817	5.137.289.004
+ Phải thu khác Ông Nguyễn Thế Hùng	-	1.521.539.534
+ Công ty cổ phần Next One (lãi vay)	654.125.564	1.001.587.173
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Thế Hùng	-	1.003.812.989
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Đức Diệp	-	1.239.909.108
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Trung Kiên	-	370.440.000
+ Phải thu khác	42.415.253	-
Cộng	745.645.869	23.457.043.365

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

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

6. Nợ xấu

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

7. Hàng tồn kho

	31/12/2017		01/01/2017	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
- Chi phí SXKD dở dang (*)	184.898.866.602	-	110.987.352.413	-
- Dự án Kasy Sông Công - Thái Nguyên	30.525.134.331	-	21.640.265.860	-
- Dự án Kasy Lào Cai	131.525.138.480	-	83.490.606.794	-
- Dự án Kasy Cầu Gỗ	11.116.505.194	-	864.561.707	-
- Các dự án khác	9.231.348.413	-	1.091.678.369	-
Hàng hóa	6.960.963.051	-	-	-
Cộng	191.859.829.663	-	110.987.352.413	-

(*) : Trung tâm (huyện) sẽ được đất được cấp tại các dự án Kasy Lào Cai, Kasy Sông Công được tài chấp cho các khoản vay tại ngân hàng - Chi tiết tại mục V.17 Thuyết minh BCTC

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Địa chỉ: B6-BT4, KĐT mới Mỹ Đình 2, Ngõ Từ Liêm, Hà Nội

B.09 - DN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính
kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

8. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2017		01/01/2017			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	134.000.000.000	-	134.000.000.000	89.300.000.000	48.755.322	89.251.244.778
- Công ty cổ phần Hồng Việt	133.500.000.000	-	133.500.000.000	89.000.000.000	19.246.538	48.960.753.462
- Công ty CP đầu tư công nghệ BTL VN	500.000.000	-	500.000.000	-	-	-
- Công ty cổ phần Kory Lào Cai	-	-	-	40.300.000.000	9.508.664	40.390.491.310
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4.050.000.000	-	4.050.000.000	-	-	-
- Công ty cổ phần Kory Lào Cai	4.050.000.000	-	4.050.000.000	-	-	-
Cộng	138.050.000.000	-	138.050.000.000	89.300.000.000	48.755.322	89.251.244.778

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

8.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ góp vốn theo ĐKKD	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ góp vốn theo ĐKKD	Giá trị
Công ty cổ phần Hồng Việt	Xây dựng	13.350.000	33,4%	133.500.000.000	4.500.000	32,67%	40.000.000.000
Công ty cổ phần Kory Lao Cai (*)	Xây dựng	-	-	-	4.620.000	49,08%	40.390.491.310
Công ty CP đầu tư công nghệ BTL VN	Công nghệ	500.000	49%	500.000.000	-	-	-
Cộng				134.000.000.000			89.390.491.310

(*) Từ ngày 25/6/2017, Công ty đã bắt đầu nắm 3.627.000 cổ phần tại Công ty cổ phần Kory Lao Cai, do đó giảm tỷ lệ sở hữu theo ĐKKD của Công ty tại Công ty cổ phần Kory Lao Cai còn 19,98% và chuyển thành khoản đầu tư khác.

8.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Số lượng CP	Giá trị	Số lượng CP	Giá trị
Công ty cổ phần Kory Lao Cai	203.000	4.030.000.000	-	-
Cộng	403.000	4.030.000.000	-	-

Thuyết minh báo cáo tài chính là bộ phận không thể tách rời và cần được đọc cùng với báo cáo tài chính

Đã ký và đóng dấu

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

	31/12/2017	01/01/2017
<i>Chi phí trả trước ngắn hạn</i>		
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	5.309.400.000	-
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	74.922.304	84.996.343
Cộng	5.384.322.304	84.996.343
<i>Chi phí trả trước dài hạn</i>		
- Giá trị công cụ dụng cụ khấu hao	8.812.198	17.674.998
- Phí sử dụng đường bộ, dịch vụ trả trước	9.224.099	8.450.709
- Biện quảng cáo	593.939.394	-
Cộng	611.975.991	26.125.707

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

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

10.2 Phải trả người bán với các bên có liên quan

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

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

12. Tổng giám đốc xác 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
NGUỒN GIÁ						
Tại ngày 31/12/2017	-	203.640.000	3.908.461.273	-	-	4.112.101.273
Mua trong năm	-	-	4.468.808.182	-	-	4.468.808.182
Đặc tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giá trị khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2017	-	203.640.000	8.377.269.455	-	-	8.580.909.455
GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2017	-	170.282.223	770.922.994	-	-	941.215.217
Khất hao trong năm	-	20.833.353	968.661.211	-	-	989.494.543
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giá trị khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2017	-	191.120.555	1.739.589.305	-	-	1.930.709.760
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2017	-	33.357.777	1.137.538.279	-	-	1.170.896.056
Tại ngày 31/12/2017	-	12.519.445	6.637.680.250	-	-	6.650.199.695

Trong đó: Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã liệt kê hao nhưng vẫn còn sử dụng

Nguyên giá TSCĐ năm cuối không sử dụng

Giá trị còn lại cuối năm TSCĐ hòa kinh đã được liệt kê, xóa sổ cho vụ
Phân tích

Thuyết minh báo cáo tài chính là bộ phận tiếp 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 thực vốn hóa**

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

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2017
Thuế giá trị gia tăng	392.659.767	-	(392.659.767)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.078.711.915	7.051.403.730	(4.578.711.915)	6.551.403.730
Thuế thu nhập cá nhân	12.802.781	341.579.371	(230.873.242)	133.508.910
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	14.917.077.000	16.041.189.400	(50.938.211.400)	-
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	-	-	-
Cộng	19.401.196.463	43.434.172.501	(56.150.456.324)	6.684.912.640

15. Chi phí phải trả

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

16. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Bảo hiểm xã hội	-	-	674.084.497	674.084.497
- Bảo hiểm y tế	-	-	9.463.590	9.463.590
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-	4.563.843	4.563.843
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.559.157.620	2.559.157.620	1.295.803.920	1.295.803.920
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.405.362.808	12.405.362.808	8.755.421.187	8.755.421.187
- Công ty TNHH MTV TM Tiền Minh (*)	12.379.182.866	12.379.182.866	8.755.421.187	8.755.421.187
- Các khoản phải trả khác	26.180.000	26.180.000	-	-
Cộng	14.964.520.428	14.964.520.428	10.739.337.037	10.739.337.037

(*) Đây là khoản Công ty TNHH MTV Thương mại Tiền 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-2614/KOSY-TIENMINH ngày 01/09/2014.

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Địa chỉ: B6-11/3, 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 2017

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 thuộc tài chính

	01/01/2017		Trung kỳ		31/12/2017	
	Giao dịch	Số dư đầu kỳ	Tăng	Giảm	Giao dịch	Số dư cuối kỳ
Vay ngắn hạn						
- Công ty TNHH Near One Việt Nam	32.750.000.000	32.750.000.000	129.700.574.447	85.369.156.000	77.081.518.447	77.201.518.447
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công	12.750.000.000	12.750.000.000	2.000.000.000	14.750.000.000	-	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhảy	-	-	9.977.485.047	-	9.977.485.047	9.977.485.047
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	20.000.000.000	20.000.000.000	39.996.189.400	40.000.000.000	19.996.189.400	19.996.189.400
+ Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng NALCO	-	-	7.100.000.000	7.100.000.000	-	-
+ Nguyễn Anh Đức	-	-	5.000.000.000	-	5.000.000.000	5.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	65.627.000.000	23.519.156.000	42.107.844.000	42.107.844.000
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đồng Đa	-	-	24.812.958.842	-	24.812.958.842	24.812.958.842
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	-	-	655.999.992	-	655.999.992	655.999.992
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Sở Giao Dịch	-	-	162.500.000	-	162.500.000	162.500.000
Cộng	32.750.000.000	32.750.000.000	154.513.633.289	85.369.156.000	101.891.477.289	101.891.477.289
Vay dài hạn						
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đồng Đa	-	-	2.980.000.000	899.155.380	2.080.854.620	3.080.854.620
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	-	-	650.000.000	243.750.000	406.250.000	406.250.000
- Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Sở Giao Dịch	-	-	79.981.529.500	23.994.458.850	55.987.070.650	55.987.070.650
Cộng	-	-	83.611.529.500	25.137.344.230	58.474.185.270	58.474.185.270

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Địa chỉ: BỐ-ĐỊ-5, KĐT mới Mỹ Đình 2, Nút T1 Liền, Hà Nội

B-09 - DN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính
kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH HÀY 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

Đến cho vay	Hợp đồng vay	Số dư cuối kỳ	Khoản vay DVT đến hạn trả	Ngày lập tài liệu kế toán	Lãi suất (năm)	Từ việc đảm bảo
		2.736.861.612	653.998.992			HETC tài sản cố định 17/05/2017-31/12/2017 01/01/2017-31/12/2017 chính sách tài chính
	Hợp đồng cho vay số 7249/17/06/2.747/63.TD	952.197.825	300.000.000	30/03/2017	10,5%	HETC tài sản cố định 17/05/2017-31/12/2017 01/01/2017-31/12/2017 chính sách tài chính
	Hợp đồng cho vay số 3399/17/06/2.747/63.TD	686.870.000	150.999.996	30/03/2017	9,2%	HETC tài sản cố định 17/05/2017-31/12/2017 01/01/2017-31/12/2017 chính sách tài chính
	Hợp đồng cho vay số 235/23.12/06/2.747/63.TD ngày 31/12/2017	1.081.966.667	219.999.996	31/12/2017	9,7%	HETC tài sản cố định 17/05/2017-31/12/2017 01/01/2017-31/12/2017 chính sách tài chính
		568.753.000	162.500.000			HETC tài sản cố định 17/05/2017-31/12/2017 01/01/2017-31/12/2017 chính sách tài chính
	Dã nghị gửi ngân hàng để mua chứng chỉ nợ 12/2017/06/2.747/63.TD ngày 31/12/2017	228.750.000	162.500.000	31/12/2017	7,8%	HETC tài sản cố định 17/05/2017-31/12/2017 01/01/2017-31/12/2017 chính sách tài chính
Ngày lập: Tháng 12 năm 2017						

Ngày lập: Tháng 12 năm 2017

Ngày lập: Tháng 12 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Diễn giải HS-HTS: KẾT quả Mô Hình 2. Hàm Tỉ Lệ: Tài N

Đào vào tài chính cho năm tài chính
kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

THÔNG TIN HỒ SƠ SỬNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG HẸNG: CẦN ĐỒI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

17. *Var vi er ute med det her klokke*

17.1. Chứng minh các hàm số sau đều nhận giá trị đối với mọi x trên $\mathbb{R}$:

Bên chấp nợ	Ngày đóng nợ	Số dư cuối kỳ	Khoản nợ phải trả	Số hạn mức giao nợ (đ)	Lãi suất áp dụng	Tên chủ đơn bán
	Ngày đóng lần đầu tiên 06/18/2017/HT2017/2018 033 ngày 03/09/2017	79.981.329.500	23.994.478.850			
	+ Kế hoạch thanh nợ mới 06/18/01/2017/KCN/2017/HT 2018	23.186.329.500		35.000.000.000	10%	
	+ Kế hoạch thanh nợ mới 06/18/02/2017/KCN/2017/HT 2018	37.505.060.000		17.116.212.000	10%	Thư nhân quyền số đúng đến với Đại Lộ Cao
	+ Kế hoạch thanh nợ mới 06/18/03/2017/KCN/2017/HT 2018	19.200.000.000		17.116.212.000	10%	
Cộng vư dài hạn		83.287.144.112	24.812.958.843			

193. Chloride von grüner Asche aus dem

[illegible]

CÔNG TY CỔ PHẦN KONG

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

B 09- HN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính
kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

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. Các chỉ số theo quy định bằng nguồn hạn (tiếp theo)

Bên cho vay	Hợp đồng vay/tên tài sản	Số dư cuối kỳ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Giá trị còn lại báo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thịnh Cường	Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/2017/450/NAI ngày 12/4/2017				
	+ Giấy nhận nợ số 01	3.075.112.000	13/03/2018	9,5%	Hợp đồng cho vay quy định bằng hạn mức số 01/TP-CCSC-HDGO, ngày 2/01/2017.
	+ Giấy nhận nợ số 02	394.895.000			Hợp đồng cho vay quy định bằng hạn mức số 02/TP-CCSC-HDGO, ngày 2/01/2017.
	Hợp đồng cho vay được hạn mức số 02/2017/450/NAI ngày 4/7/2017				Hợp đồng cho vay quy định bằng hạn mức số 02/TP-CCSC-HDGO, ngày 2/01/2017.
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng NALICO	+ Giấy nhận nợ số 01	3.000.000.000	06/06/2018	9,5%	Hợp đồng cho vay quy định bằng hạn mức số 01/TP-CCSC-HDGO, ngày 2/01/2017.
	+ Giấy nhận nợ số 02	907.482.047	11/06/2018	9,5%	Hợp đồng cho vay quy định bằng hạn mức số 02/TP-CCSC-HDGO, ngày 2/01/2017.
	+ Giấy nhận nợ số 03	1.080.000.000	01/07/2018	9,5%	Hợp đồng cho vay quy định bằng hạn mức số 03/TP-CCSC-HDGO, ngày 2/01/2017.
	Hợp đồng vay vốn số 10/HEV/7/2017 - NALICO ngày 12/11/2017	5.000.000.000	10/02/2019	10%	Hợp đồng cho vay quy định bằng hạn mức số 10/TP-CCSC-HDGO, ngày 2/01/2017.
Nguyễn Anh Đức	Hợp đồng 2017/0176/TP-CCSY-NALICO	42.197.944.000	26/09/2018	12,0%	Hợp đồng cho vay quy định bằng hạn mức số 2017/0176/TP-CCSY-NALICO, ngày 2/01/2017.
		21.197.844.000			
Cộng		77.081.518.447			

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

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

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

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

	31/12/2017			01/01/2017		
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>CP ưu đãi</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thường</i>	<i>CP ưu đãi</i>
Vốn góp của cổ đông						
- Ông Nguyễn Trung Kiên	28.000.000.000	28.000.000.000	-	28.000.000.000	28.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Thế Hùng	62.000.000.000	62.000.000.000	-	62.000.000.000	62.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Việt Cường	224.000.000.000	224.000.000.000	-	224.000.000.000	224.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	17.500.000.000	17.500.000.000	-	17.500.000.000	17.500.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hằng	7.500.000.000	7.500.000.000	-	7.500.000.000	7.500.000.000	-
- Ông Nguyễn Ngọc Sứ	2.000.000.000	2.000.000.000	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
- Các cổ đông khác	41.629.000.000	41.629.000.000	-	-	-	-
Cộng	415.000.000.000	415.000.000.000		400.000.000.000	400.000.000.000	

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

	Năm 2017	Năm 2016
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	400.000.000.000	180.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	15.000.000.000	220.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	415.000.000.000	400.000.000.000

Cổ tức, lợi nhuận đã chia:

Cổ phiếu:

	31/12/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đã dùng kỳ phát hành	41.500.000	40.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.500.000	40.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	41.500.000	40.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.500.000	40.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	41.500.000	40.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

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

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

19. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2017	Năm 2016
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	407.688.516.205	150.575.645.615
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	129.620.498
Doanh thu cung cấp dịch vụ mới giới BĐS	-	168.648.192
Doanh thu bán hàng hóa	319.360.136.873	108.578.098.337
Doanh thu kinh doanh BĐS	88.328.379.330	41.699.278.678
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	407.688.516.205	150.575.645.615
Doanh thu thuần hoạt động xây lắp	-	129.620.498
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ mới giới BĐS	-	168.648.192
Doanh thu thuần bán hàng hóa	319.360.136.873	108.578.098.337
Doanh thu thuần kinh doanh BĐS	88.328.379.330	41.699.278.678

20. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Năm 2017	Năm 2016
Giá vốn hàng hoá để bán	311.033.147.281	104.125.731.324
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	124.224.226
Giá vốn kinh doanh bất động sản	54.365.253.354	27.170.042.471
Cộng	366.028.399.635	131.419.998.021

21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017	Năm 2016
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.696.664.468	8.934.573.330
Lãi chuyển nhượng CP tại Công ty cổ phần Kosy Lan Cai	7.354.000.000	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	48.733.112	81.577.713
Cộng	8.999.419.690	9.016.151.043

22. Chi phí tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

23. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017	Năm 2016
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	4.808.118.073	289.594.499
- Chi phí đồ dùng văn phòng	35.983.044	25.982.227
- Chi phí khấu hao TSCĐ	898.433.545	326.316.669
- Thuế phí và lệ phí	145.332.290	124.360.972
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.023.370	308.958.386
- Chi phí bằng tiền khác	1.664.936.074	1.451.405.760
Cộng	9.397.836.396	2.526.616.412
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	2.364.128.979	-
- Các khoản chi phí bằng tiền khác	1.335.681.611	233.809.118
Cộng	3.699.810.592	225.809.118

24. Thu nhập và chi phí khác

	Năm 2017	Năm 2016
Thu nhập khác	-	-
Chi phí khác	1.320.034.820	93.987.902
- Các khoản tiền phạt	1.318.609.196	93.816.901
- Các khoản khác	1.425.324	-
- Xử lý số dư lẻ	-	140.999
Lợi nhuận (hỗ) khác thuần	(1.320.034.820)	(93.987.902)

25. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2017	Năm 2016
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	14.975.302
Chi phí nhân công	10.982.104.249	2.028.701.470
Chi phí khấu hao TSCĐ	980.494.543	456.755.879
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.727.051.877	26.367.376.684
Chi phí khác bằng tiền	118.695.916.693	70.717.034.292
Cộng	143.394.547.362	99.584.753.327

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

26. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

26.1. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

	Năm 2017	Năm 2016
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	33.570.241.976	24.615.200.225
<u>Các điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán</u>	<u>1.686.776.674</u>	<u>510.325.773</u>
Các khoản điều chỉnh tăng	1.686.776.674	510.325.773
Chi phí không hợp lý, hợp lý	1.686.776.674	510.325.773
<u>Chi tiết</u>		
- Chi phí xử phạt hành chính	1.313.492.486	93.846.969
- Chi phí khấu hao tài sản	362.918.570	170.761.111
- Chi phí không hợp lý hợp lý khác	10.365.668	155.073.777
- Chi phí lãi vay do thiếu vốn	-	90.643.983
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	-	-
Doanh thu đã tính vào TN chịu thuế của (các) năm trước	-	-
Chi phí liên quan đến doanh thu chưa thực hiện tính vào thu nhập chịu thuế	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	35.257.018.650	25.125.525.998
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(4.711.966.424)
Thu nhập chịu thuế trừ tính năm hiện hành	35.257.018.650	20.393.559.574
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	7.051.403.730	4.078.711.915
Thuế TNDN phải trả đầu năm	4.078.711.915	65.589.547
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	-	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	(4.578.711.915)	(65.589.547)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	6.551.403.730	4.078.711.915

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

VII. THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

Bộ phận điều hành các lĩnh vực kinh doanh

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

Chỉ tiêu	KD BĐS	Dịch vụ thương mại	Đầu tư tài chính	Tổng cộng
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ				
- Doanh thu bán ra bên ngoài	80.228.379.330	319.360.136.875	-	407.688.516.205
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	80.228.379.330	319.360.136.875	-	407.688.516.205
Chi phí kinh doanh	60.731.163.372	318.394.881.853	-	379.126.046.025
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	54.993.232.354	311.033.147.761	-	366.026.299.635
- Chi phí bán hàng	3.699.810.592	-	-	3.699.810.592
- Chi phí quản lý	2.038.102.626	7.361.733.772	-	9.397.836.398
Kết quả HĐKD	27.597.215.758	965.255.822	-	28.562.469.580
- Lợi nhuận từ HĐTC	-	-	6.327.897.216	6.327.897.216
- Lợi nhuận khác	-	-	(7.320.034.820)	(7.320.034.820)
- LN(lỗ) trước thuế	27.597.215.758	965.255.822	5.007.772.396	33.570.241.976

Chỉ tiêu	KD BĐS	Dịch vụ thương mại	Đầu tư tài chính	Tổng cộng
Tài sản				
Tiền và các khoản tương đương tiền	983.558.654	3.556.082.000	-	4.339.621.554
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	258.014.356.274	141.459.102.814	-	399.473.459.118
Hàng tồn kho	184.898.866.602	6.960.963.061	-	191.859.829.663
Tài sản ngắn hạn khác	1.294.123.058	4.679.032.042	-	5.973.155.100
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-
Tư sản cố định	191.130.555	6.459.079.149	-	6.650.199.655
Tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	138.030.000.000	138.030.000.000
Tài sản dài hạn khác	133.588.595	479.387.396	-	611.975.991
Lợi thế thương mại	-	-	-	-
Tổng tài sản	445.514.593.739	163.593.647.392	138.030.000.000	747.138.241.121
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	91.021.423.512	148.502.621.529	-	239.524.045.041
Nợ dài hạn	58.474.185.270	-	-	58.474.185.270
Tổng nợ phải trả	149.495.608.782	148.502.621.529	-	297.998.230.311

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

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

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

Trong năm tài chính 2017, các bên liên quan được nhận biết là liên quan đến Công ty là công ty liên kết, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết tại Công ty, các thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT. Thái độ trả cho các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc của Công ty phát sinh trong năm, chi tiết như sau:

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

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

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

Nghiệp vụ với các bên liên quan:

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2017</u>	<u>Năm 2016</u>
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT		
+ Tiền lương		43.600.000.000	48.880.000.000
+ Hoàn ứng		24.133.276.561	85.765.941.076

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)**

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2017	Năm 2016
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	TV thân cận trong HĐQT của CTHDQT/TV HDQT		
+ Tạm ứng		1.300.000.000	-
+ Hoàn ứng		1.300.000.000	-
+ Bồi xé ô tô cho Công ty		-	100.000.000
+ Mua cổ phần Cty CP Kosy Bắc Giang		-	76.000.000.000
Ông Nguyễn Trung Kiên	UV HĐQT/TV thân cận trong HĐQT của CTHDQT		
+ Vay tiền của Công ty		-	7.840.000.000
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		7.840.000.000	7.840.000.000
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		318.153.799	370.440.000
+ Trả lãi tiền vay cho Công ty		688.893.799	-
Ông Nguyễn Thế Hùng	UV HĐQT/UV TGĐ/TV thân cận trong HĐQT của CT HDQT		
+ Tạm ứng		165.000.000	-
+ Hoàn ứng		165.000.000	-
+ Thu tiền bồi thường thiệt hại do tổn động công ty		1.521.339.534	-
+ Vay tiền của Công ty		-	15.921.714.865
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		15.921.714.865	-
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		740.026.338	1.603.812.989
+ Trả lãi tiền vay cho Công ty		1.743.839.127	-
Ông Nguyễn Đức Diệp	UV HĐQT/TV TGĐ		
+ Vay tiền của Công ty		-	13.656.075.691
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		13.656.075.691	-
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		612.563.823	1.239.909.368
+ Trả lãi tiền vay cho Công ty		1.252.813.183	-
Bà Nguyễn Thị Hằng	TV thân cận trong HĐQT của CT HDQT		
+ Tạm ứng		3.990.000.000	-
+ Hoàn ứng		3.990.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2017	Năm 2016
Mua bán hàng hóa			
Cty CP Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đức	CT có TV thân cận trong HĐQT của CTHDQT là cổ đông lớn		
+ Xuất bán hàng hóa		68.713.037.840	-
+ Thu tiền hàng		34.718.277.000	-
+ Ứng tiền để thực hiện công trình		12.938.000.000	119.630.000.000
+ Giá trị công trình được nghiệm thu		46.734.286.336	-

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2017	Năm 2016
Công ty Cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết		
+ Xuất bán hàng hóa		3.088.052.356	-
+ Nhập mua hàng hóa		18.470.886.720	-
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	CT có cùng CT HĐQT với Công ty liên kết		
+ Thanh toán		41.560.000.000	
+ Nhập mua hàng hóa		18.444.250.900	
+ Giá trị công trình được nghiệm thu		8.500.000.000	
Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phước	CT của TV thành viên trong GB của CTHĐQT		
+ Xuất bán hàng hóa		16.098.668.000	
+ Cho vay và trả trước			
Cty CP Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đô	CT của TV thành viên trong GB của CTHĐQT là cổ đông lớn		
+ Thu hồi khoản vay (từ ứng khoản thu hồi sang ứng trước để thực hiện DA)		-	60.000.000.000
+ Lãi vay (từ ứng khoản thu hồi sang ứng trước để thực hiện DA)		-	6.300.000.000
- Dịch vụ			
Công ty cổ phần Đầu tư Kosy	CT của TV thành viên trong GB của CTHĐQT		
+ Chi phí nhân sự		-	352.000.000
+ Thanh toán chi phí nhân sự		352.000.000	-
Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đồng Đô	CT của TV thành viên trong GB của CTHĐQT		
+ Chi phí tư vấn thiết kế dự án		-	1.055.635.000
+ Thanh toán chi phí tư vấn thiết kế dự án		969.307.700	-
- Vay			
Công ty cổ phần Đầu tư Kosy	CT của TV thành viên trong GB của CTHĐQT		
+ Thanh toán tiền vay cho khoản vay năm 2015		-	100.000.000.000

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

Số dư với các bên liên quan:

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

<i>Các bên có liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>31/12/2017</i>	<i>01/01/2017</i>
I. Phải thu khách hàng			
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết	3.086.052.356	-
Cty CP Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đức	CT của TV nhân cận trong GD của CT HĐQT	33.996.780.840	-
Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc	CT của TV nhân cận trong GD của CT HĐQT	17.708.534.800	-
II. Trả trước cho người bán			
Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng Đồng Đô	CT của TV nhân cận trong GD của CT HĐQT	2.322.779.280	3.292.087.050
Cty CP Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đức	CT của TV nhân cận trong GD của CT HĐQT	146.322.907.987	180.119.168.335
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	CT có cùng CT HĐQT với Công ty liên kết	17.615.750.000	-
III. Phải trả người bán			
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	TV nhân cận trong GD của CT HĐQT/TV HĐQT	100.000.000	100.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Kosy	CT của TV nhân cận trong GD của CT HĐQT	-	352.000.000
Công ty Cổ phần Hồng Việt	CT của TV nhân cận trong GD của CT HĐQT	18.470.886.720	-
IV. Phải thu về cho vay			
Ông Nguyễn Đức Diệp	UV HĐQT/PTGD	-	13.656.075.691
Ông Nguyễn Trung Kiên	UV HĐQT/TV nhân cận trong GD của CT HĐQT	-	7.840.000.000
Ông Nguyễn Thế Hùng	UV HĐQT/PTGD/TV nhân cận trong GD của CT HĐQT	-	15.921.714.865
V. Phải thu khác			
Ông Nguyễn Đức Diệp	TV HĐQT/PTGD	-	1.239.909.308
Ông Nguyễn Trung Kiên	UV HĐQT/TV nhân cận trong GD của CT HĐQT	-	370.440.000
Ông Nguyễn Thế Hùng	UV HĐQT/PTGD/TV nhân cận trong GD của CT HĐQT	-	2.525.352.525
VI. Tạm ứng			
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT	-	11.135.276.561

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

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

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

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

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

3. Thông tin so sánh

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


ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập


PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng

**NGUYỄN VIỆT CƯỜNG**

Chủ tịch HĐQT

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 - 19

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 TB 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:

Tên đơn vị	Địa chỉ
- 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 163 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, chủ yếu: Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chủ yếu: 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 Hồng	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 Sơn	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 Sơn	Lý 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	Bổ nhiệm từ ngày 19/11/2018
- Ông Hoàng Hà Phương	Tổng Giám đốc	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 19/11/2018
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2014
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 01/04/2017
- Ông Hoàng Văn Quyết	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/04/2018
- Ông Hà Văn Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 11/08/2018 đến ngày 08/03/2019
- Ông Đỗ Quốc Việt	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 17/11/2018
- Bà Nguyễn Thị Mai	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 26/03/2019

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	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 28/04/2018
- Ông Phạm Vũ Quân	Thành viên ban kiểm soát	Bổ nhiệm từ ngày 28/04/2018

SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NIÊN ĐỘ

Đến ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty cho rằng không có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc 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;
- Dự 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

Dịa chỉ: D6-BTS, 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 số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan. Ban Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho các tài sản và đã thực hiện các biện pháp phù hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính đã được kiểm toán (dính 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 03 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 03 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 23/03/2019 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/HCKT-CPAMB đã phát hành ngày 08/03/2019 của Công ty cổ phần Kory do Công ty chỉnh sửa các nội dung sau: *Trình bày bổ sung thông tin 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 (Bản của Ban Giám đốc).*

**NGUYỄN THỊ THU HÀ**

Phó Giám đốc

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

A handwritten signature in cursive script, likely belonging to Nguyen Quynh 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	149.182.491.682
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	8.539.909.455
- 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

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 THÀNG

Kế toán trưởng



Hà Nội, ngày 28 tháng 05 năm 2019

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chức tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Địa chỉ: B6-B15, 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	VL19	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	VL20	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	VL21	220.512.108	8.999.419.690
7. Chi phí tài chính	22	VL22	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	VL23	3.758.263.039	3.699.810.592
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VL23	15.645.854.258	9.197.836.398
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		60.276.297.882	34.890.276.796
11. Thu nhập khác	31	VL24	117.089.091	-
12. Chi phí khác	32	VL24	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	VL26	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	VL27	653	645
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		653	645

ĐINH THỊ THU THỦY
Người lập

PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

Báo cáo tài chính cho 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 HKKD 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	55.329.736.912
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(14.373.484.473)	(5.885.226.143)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(5.318.243.520)	(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	90.009.091	-
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	4.689.119.288	4.539.621.554

ĐINH THỊ THU THỦY
Người lập

PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởngNGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**L. 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 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 3 ngày 09/07/2010.

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

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn lý thuyết 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 hệ thống công trình viễn thông;
- Hoạt động viễn thông khác, chi tiết: Cho thuê công suất 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 33KV; 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 vận 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 nước, thiết bị xây dựng; Cho thuê máy nước, thiết bị vận phòng (trừ 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 CKNDKKD		Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2018		
	Vốn điều lệ theo GUNDKKD	Tỷ lệ vốn theo ĐKKD (%)	Vốn góp thực tế của Công ty liên kết (VNĐ)	Giá trị vốn góp của Công ty tại công ty liên kết	Tỷ lệ vốn góp thực tế (%)
<u>Công ty liên kết</u>					
Công ty cổ phần Hàng 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. KÝ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Ký 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 (VNĐ) 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 334/2003/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 khi 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 trung 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 lý 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:

Kế khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá gốc của hàng tồn kho:

Bình quân gia quyền.

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình được phân định 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 báo 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 hiển 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 phản chênh lệch với số đã trích. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc năm tài chính bao gồm chi phí xây dựng 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 đúng 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 hóa, 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, bản in, 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.

ThuếThuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt tại quỹ

Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn

Các khoản tương đương tiền

Cộng

	31/12/2018	01/01/2018
(i)	1.087.223.103	2.289.515.026
(ii)	149.424.197.185	2.250.106.528
(iii)	3.500.000.000	-
	154.011.420.288	4.539.621.554

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

Đồng Việt Nam (VND)

Cộng**VND**

1.087.223.103

1.087.223.103

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

VND

36.246.095

45.133

13.780.000

31.852.297

3.288.631

29.477.078

7.621.572

177.521

2.175.624

1.727.119

5.173.746

160.789.790

7.405.163

6.950.116

7.719.770

1.935.964

1.029.838

29.808.643

119.073.641.783

149.424.197.185

+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đoàn Dự Anh

+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đồng Đa

+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Lý Nam Đế

+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PTVN - Chi nhánh Tây Hà Nội

+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Láng Hòa Lạc

+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Sông Nhuệ

+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tây Đô

+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Hà Nội

+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - Chi nhánh Thành Công

+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Lê Ngọc Hân

+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Sở Giao Dịch

+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Sở giao dịch 1

+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long

+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long

+ Ngân hàng liên doanh Nga Việt - Sở giao dịch

+ Ngân hàng TMCP PT Nhà TP HCM - Chi nhánh Tây Hồ

+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Trung Hòa Nhân Chính

+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hồ Nội

+ Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội (Trái phiếu) (*)

Cộng

(*) Đây là khoản tiền gửi Ngân hàng bị phong tỏa để đảm bảo điều kiện về TSBĐ 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.

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)

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	9.561.591.393	20.141.593.393
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	17.911.236.241
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 KPI Việt nam	103.771.165.000	17.615.750.000
Các đối tượng khác	28.677.234.031	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 01-09/HĐVV/KOSY-NEXT ONE ngày 01/09/2018 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)****5. Các khoản phải thu khác****5.1. Phải thu ngắn hạn khác**

	31/12/2018	01/01/2018
Ký cược, ký quỹ	142.957.100	47.097.820
Tạm ứng	50.970.694.256	2.007.232
+ Ông Nguyễn Đình Khoa	5.581.073.776	-
+ Ông Nguyễn Tiến Hoàn	33.326.500.000	-
+ Ông Lê Văn Xuân	12.063.120.480	-
+ Các đối tượng khác	-	2.007.232
Phải thu khác	948.673.155	696.540.817
+ Công ty cổ phần Next One (lãi vay)	439.295.427	651.125.564
+ Ngân hàng TMCP Phương Đông Việt Nam (lãi tiền gửi có kỳ hạn)	13.424.658	-
+ Phải thu khác	495.953.070	42.415.253
Cộng	52.062.324.511	745.645.869

6. Nợ xấu

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thực hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thực hồi
Ban Quản lý dự án Bắc Hà - Lào Cai	59.561.465	-	59.561.465	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng và phát triển Nông thôn	892.746.157	-	892.746.157	-
Cộng	952.307.622	-	952.307.622	-

7. Hàng tồn kho

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang (*)	165.814.508.315	-	184.898.866.602	-
+ Dự án Kosy Sông Công	41.836.161.488	-	36.853.784.511	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	257.062.938.055	-	131.875.158.482	-
+ Dự án Kosy Cầu Gỗ	12.832.852.895	-	13.156.595.194	-
+ Dự án Kosy Gĩa Sông	45.287.556.980	-	3.576.938.073	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	94.849.682.392	-	3.434.344.433	-
+ Các dự án khác	12.957.375.384	-	229.665.907	-
Hàng hóa	9.087.045.671	-	6.968.963.061	-
Cộng	474.901.553.986	-	191.859.829.663	-

Giá trị hàng tồn kho ít động, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm : 0 VNĐ

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Địa chỉ: B6-BTS, 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 TOÁN (Tiếp theo)

8. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
Đầu tư vào công ty con				
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	134.440.000.000	-	134.440.000.000	134.000.000.000
1 Công ty cổ phần Hồng Việt	133.500.000.000	-	133.500.000.000	133.500.000.000
+ Công ty CP đầu tư công nghệ BTL VN	940.000.000	-	940.000.000	500.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:	77.530.000.000	-	77.530.000.000	4.030.000.000
+ Công ty cổ phần KPT Việt nam	73.500.000.000	-	73.500.000.000	-
- Công ty cổ phần Kony Lào Cai	4.030.000.000	-	4.030.000.000	4.030.000.000
Cộng	211.970.000.000	-	211.970.000.000	138.030.000.000

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định bằng giá trị gọi số trả đi vào Mệnh dư phòng đã trích lập.

Các khoản đầu tư trên không tạo thêm giá trị nên không phải trích lập dự phòng

8.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Loại vốn kinh doanh	31/12/2018		01/01/2018			
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ góp vốn theo ĐKKD	Giá trị	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ góp vốn theo ĐKKD	Giá trị
Công ty cổ phần Hồng Việt	Xây dựng	13.350.000	33,4%	133.500.000.000	13.350.000	33,40%	133.500.000.000
Công ty CP đầu tư công nghệ BTL VN	Công nghệ	94.000	40%	940.000.000	50.000	40%	500.000.000
Cộng		13.444.000		134.440.000.000	13.400.000		134.000.000.000

8.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	31/12/2018		01/01/2018	
	Số lượng CP	Giá trị	Số lượng CP	Giá trị
Công ty cổ phần Kony Lào Cai	403.000	4.030.000.000	403.000	4.030.000.000
Công ty cổ phần KPT Việt nam	7.530.000	73.500.000.000	-	-
Cộng	7.933.000	77.530.000.000	403.000	4.030.000.000

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)****9. Chi phí trả trước:***Chi phí trả trước ngắn hạn*

- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước
- Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu

Cộng*Chi phí trả trước dài hạn*

- Giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng
- Phí sử dụng đường hầm, dịch vụ trả trước
- Chi phí sửa chữa vận phòng
- Biện quảng cáo

Cộng

	31/12/2018	01/01/2018
- 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	123.623.360	74.922.204
- Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	8.409.109.932	-
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 hầm, dịch vụ trả trước	4.730.629	9.224.099
- Chi phí sửa chữa vận phòng	362.559.659	-
- Biện 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 MHC công nghệ và truyền thông	-	-	13.196.663.810	13.196.663.810
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

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. Tổng giám sát sản cổ định hữu hình

NGUYỄN GIÁ	Nhà cấu, vật hiện trực	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2018	-	203.640.000	8.377.269.455	-	-	8.580.909.455
Mua trong năm	-	-	9.604.854.545	36.000.000	-	9.640.854.545
Đầu tư XDCH 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

Tại ngày 31/12/2018

GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ

Tại ngày 01/01/2018	-	191.120.555	1.739.589.205	-	-	1.930.709.760
Khoản 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

Tại ngày 31/12/2018

GIÁ TRỊ CÒN LẠI

Tại ngày 01/01/2018	-	12.519.445	6.637.680.280	-	-	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:

đồng

đồng

đồng (Chữ viết tay theo P.17.1 Phụ lục minh chứng)

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 Gỗ, huyện Yên Thế, dự án Sông Công - Thái Nguyên. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi sau khi đã trừ đi lãi nhận được từ khoản tiền vay rút về nhàn rỗi.

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2018	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	17.961.546.652	(7.790.968.758)	11.721.981.624
Thuế thu nhập cá nhân	135.508.910	1.000.677.434	(863.083.128)	271.103.216
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	47.642.077.600	(29.828.237.300)	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	-	3.164.923.402	(1.584.035.402)	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 dựng 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	-	-
- Nhân kỳ quỹ, kỳ trước 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	17.069.571.491	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 Nalco	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 Khu đô thị mới Lào Cai theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/HĐ-2014/KOSY - TIENMINH ngày 01/09/2014.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

17. Vay và nợ thuê tài chính	01/01/2018					31/12/2018				
	Giá trị	Số có khởi đầu trả nợ	Phạm	Giảm	Giá trị	Số có khởi đầu trả nợ	Giảm	Giá trị	Số có khởi đầu trả nợ	
Vay ngắn hạn										
+ Công ty TNHH Next One Việt Nam	37.081.513.447	77.081.513.447	167.308.635.166	183.232.701.849	61.037.491.713	61.037.491.713				
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thanh Công	-	-	18.300.000.000	4.000.000.000	14.300.000.000	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 NAIJCO	5.020.000.000	5.000.000.000	21.490.366.680	21.490.366.680	-	-				
+ Nguyễn Anh Đức	42.107.844.000	42.107.844.000	23.709.490.296	15.324.490.296	8.585.000.000	8.585.000.000				
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở Giao dịch Thăng Long	-	-	3.525.000.000	5.000.000.000	-	-				
+ Ngân hàng Đại chúng - CN Thăng Long	-	-	90.883.818.139	52.531.326.117	38.352.491.713	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	26.324.958.842	48.807.417.692	2.330.499.992	2.330.499.992				
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	655.999.992	655.999.992	2.167.999.992	655.999.992	2.167.999.992	2.167.999.992				
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Sở Giao Dịch	162.500.000	162.500.000	162.500.000	162.500.000	162.500.000	162.500.000				
Cộng	23.994.458.850	23.994.458.850	23.994.458.850	47.988.917.700	-	-				
	101.894.477.289	101.894.477.289	193.533.633.948	232.460.119.532	63.367.991.705	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	2.660.864.620	5.220.000.016	5.220.000.016				
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	406.250.000	406.250.000	-	162.500.000	243.750.000	243.750.000				
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Sở Giao Dịch	55.987.070.650	55.987.070.650	-	55.987.070.650	-	-				
+ Tài liệu	-	-	215.000.000.000	-	215.000.000.000	215.000.000.000				
+ 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	240.463.750.016				

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-BTS, KĐT mới Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội

B 09 - DN

Bảo 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 thuế tài chính

Chỉ tiết các khoản vay ngắn hạn đối hạn

Danh mục vay	Hợp đồng vay	Số dư cuối năm	Khoản vay (V) đến loại trừ	Kỳ hạn và gốc nợ lãi	Lãi suất (năm)	Tất toán đến năm
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Đức Anh		7.388.000,008	2.167.999,992			
	HỢP ĐỒNG SỐ 729.17.064.747163 TĐ	675.009,009	306.006,000	09/03/2021	10,5%	HĐĐT tài sản số 88.002.17.064.747163.8D ngày 13/2/2017 thể chấp xe ô tô Ford 8853615 72931
	HỢP ĐỒNG SỐ 13063.17.064.747163 TĐ	555.131.137	133.996,996	28/12/2022	9,5%	Xe ô tô Hyundai TUCSON 2.0 AT hình thành từ vốn vay theo HĐ số 368/HĐMĐ-17.3.2017 ngày 22/12/2017
	HỢP ĐỒNG SỐ 25023.17.064.747163 TĐ ngày 31/06/2017	861.666,671	219.996,996	27/10/2022	9,1%	Xe Toyota Camry 7.5Q năm hành từ hợp đồng mua bán xe ô tô số 31441017 ngày 19/10/2017
Ngân hàng TÂN P Tien Phung - CN Hòa Kiếm	HỢP ĐỒNG SỐ 2813.18.064.747163 TĐ ngày 08/08/2018	5.296.050,000	1.312.050,000	08/08/2023	10,5%	Xe Mercedes-Benz E360 CND hành thành từ vốn vay theo hợp đồng mua bán số E18410535- 078471026-718176057 ngày 21/05/2018
		406.250,000	162.500,000			
	HỢP ĐỒNG SỐ 114.2017/GNNS/NTT 01 ngày 15/06/2017	406.256,006	162.550,000	15/06/2021	7,8%	HỢP ĐỒNG SỐ 114.2017/HĐBĐ/LNHH/01 thể chấp xe ô tô honda HCN 301.74313
Cộng		7.794.250,018	2.330.499,992			

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)

17. Vay và nợ thuê tài chính

17.2 Các tiết các khoản vay ngắn hạn ngắn hạn

Dân cho vay	Hợp đồng vay/Quyết định	Số dư cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Lãi nợ chưa trả
Công ty TNHH Núi Quê Việt Nam	01/HĐ/V/KONT-NEATDNT ngày 18/1/18	3.360.000.000	7/1/2018	13,5%	Tín chấp
	HĐTV số 04-06/HĐTV/KONT-NEATDNT ngày 4/6/18	9.090.050.050	31/1/2019	13,5%	Tín chấp
	HĐMĐT số 63/2018/HĐH4-PN/SHS.11/02/14 ngày 18/01/2018				
	KTNV 06/03/2018/HĐH4-PN/SHS.11/02/14 ngày 18/09/2018	1.980.000.000	18/01/2019	9,3%	HĐTCTN số 93/2018/HĐTC-PN/SHS.11/02/14 ngày 18/1/2018 (cư ã 66 Lạmph 30A-172.07)
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long	KTNV số 07/03/2018/HĐH4-PN/SHS.11/02/14 ngày 23/10/2018	1.565.000.000	21/02/2019	9,3%	
	KCNV số 68/03/2018/HĐH4-PN/SHS.11/02/14 ngày 07/11/2018	840.000.000	07/3/2019	9,3%	

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

B 09 - DN

Báo cáo tài chính cho niên 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 thuế tài chính

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

Danh cho vay	Hợp đồng vay/vấn	Số dư cuối năm	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tại năm điểm báo
Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - SCID - PGD Yên Kiên	Hợp đồng TL đơn một số 02/2018/HĐVTLMT ngày 12/04/2018				
	10/02/2018/HĐVTLCT	3.780.000.000	21/01/2019	8,3%	
	11/02/2018/HĐVTLCT	8.078.549.329	21/01/2019	8,3%	
	13/02/2018/HĐVTLCT	3.193.942.384	10/01/2019	8,3%	
	14/02/2018/HĐVTLCT	4.260.000.000	13/03/2019	8,3%	
	15/02/2018/HĐVTLCT	6.350.000.000	15/04/2019	8,3%	
	16/02/2018/HĐVTLCT	6.500.000.000	24/04/2019	8,3%	
	17/02/2018/HĐVTLCT	5.530.000.000	25/04/2019	8,3%	
	18/02/2018/HĐVTLCT	4.700.000.000	26/04/2019	8,3%	
Cộng		61.037.491.713			

Phế chấp Quyền sử dụng đất tại Lũu của Lào Cai

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 hành trong kỳ theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu số HD/2018/HĐVTLMT ngày 28/12/2018 ký giữa Công ty Cổ phần Kosy và Quỹ đầu tư cơ sở PPT ngày 28/12/2018 với số số lượng trái phiếu đặt mua: 235.000.000.000 đồng/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 liên khu số 17, Khu đô thị mới Lào Cai - Cam Đường, TP Lào Cai theo Thỏa thuận cấp Bảo hành số 0086/2018/TT/ML-OC-B-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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
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-HĐĐCĐ ngày 28/04/2018, Đại hội đồng cổ đông ("HĐĐCĐ") 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/TTr-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. Công ty vào ngày 24/07/2018 Công ty nhận được Công văn số 4555/UBCK-QLCB của UBCKNN về việc số hàng 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.

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	-	58.000.000.000	58.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Thế Hùng	63.000.000.000	63.000.000.000	-	63.000.000.000	63.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Việt Cường	373.371.000.000	373.371.000.000	-	233.371.000.000	233.371.000.000	-
- 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 Sơn	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 (VNĐ).

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 BDS	-	-
Doanh thu bán hàng hóa	717.169.258,071	319.360.136,875
Doanh thu kinh doanh BDS	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 BDS	-	-
Doanh thu thuần bán hàng hóa	717.169.258,071	319.360.136,875
Doanh thu thuần kinh doanh BDS	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**

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ

- Chi phí nhân viên quản lý
- Chi phí đồ dùng văn phòng
- Chi phí khấu hao TSCĐ
- Thuế, phí và lệ phí
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí bằng tiền khác

Cộng

Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ

- Chi phí nhân viên
- Các khoản chi phí bán hàng khác

Cộng

Năm 2018	Năm 2017
7.686.702.398	4.608.118.075
176.606.257	38.983.044
1.830.297.095	898.438.545
265.310.524	143.332.290
2.448.171.330	42.028.370
3.238.766.544	3.664.936.074
15.645.854.258	9.397.836.398
233.903.715	2.364.128.979
3.524.359.324	1.335.681.613
3.758.263.039	3.699.810.592

24. Thu nhập và chi phí khác**Thu nhập khác**

- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ
- Thu nhập khác

Chi phí khác

- Các khoản tiền phạt, truy thu thuế
- Các khoản khác
- Khấu hao ô tô vượt định mức
- Thuế GTGT không được khấu trừ
- Lợi nhuận (lỗ) khác thuần

Năm 2018	Năm 2017
117.089.091	-
90.909.091	-
26.180.000	-
2.367.922.435	1.320.034.820
1.747.014.973	1.318.609.496
191.799.808	1.425.324
76.988.076	-
352.619.578	-
(2.250.833.344)	(1.320.034.820)

25. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi phí nguyên liệu, vật liệu

Chi phí nhân công

Chi phí khấu hao TSCĐ

Chi phí dịch vụ mua ngoài

Chi phí khác bằng tiền

Cộng

Năm 2018	Năm 2017
-	-
17.682.070.713	10.982.104.249
2.025.180.961	989.494.543
238.352.771.240	12.727.051.877
150.316.182.373	118.695.916.693
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)****26. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành****26.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành

Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNDH năm nay

Cộng

Năm 2018	Năm 2017
12.221.981.624	7.051.403.730
739.565.028	-
12.961.546.652	7.051.403.730

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

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

Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế

Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán

Các khoản điều chỉnh tăng

Chi phí không hợp lý, hợp lệ

Chi uất

+ Các khoản phạt

+ Chi phí khấu hao tài sản

+ Chi phí không hợp lý hợp lệ khác

+ Các chi phí không được trừ khi tính thuế

Các khoản điều chỉnh giảm

Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN

Doanh thu đã tính vào TN chịu thuế của (các) năm trước

Chi phí liên quan đến doanh thu chưa thực hiện tính vào thu nhập chịu thuế

Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước

Lỗ năm trước chuyển sang

Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành

Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành

Thuế TNDN phải trả đầu năm

Điều chỉnh thuế TNDN theo Biên bản thanh tra thuế

Thuế TNDN đã trả trong năm

Thuế TNDN phải trả cuối năm

Năm 2018	Năm 2017
58.025.464.538	33.570.241.976
3.084.443.582	1.686.776.674
3.084.443.582	1.686.776.674
3.084.443.582	1.686.776.674
1.747.014.973	1.313.492.486
523.697.563	362.918.520
37.844.673	10.365.668
775.886.371	-
-	-
-	-
-	-
61.109.908.120	35.257.018.650
-	-
61.109.908.120	35.257.018.650
12.221.981.624	7.051.403.730
6.551.403.730	4.078.711.915
739.565.028	-
(7.790.968.758)	(4.578.711.915)
11.721.981.624	6.551.403.730

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)**VII. THÔNG TIN BỘ PHẬN**

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

Chỉ tiêu	KD BĐS	Dịch vụ thương mại	Đầu tư tài chính	Tổng cộng
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ				
- Doanh thu bán ra bên ngoài	182.848.691.476	717.169.258.071	-	900.017.949.547
- Doanh thu nội bộ	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	182.848.691.476	717.169.258.071	-	900.017.949.547
Chi phí kinh doanh	124.399.083.197	709.165.886.974	-	833.564.970.170
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	117.462.190.245	696.698.663.630	-	814.160.852.875
- Chi phí bán hàng	3.758.263.039	-	-	3.758.263.039
- Chi phí QLDN	3.178.629.915	12.467.223.344	-	15.645.853.258
Kết quả HDKD	58.449.608.279	8.003.371.097	-	66.452.979.377
- Thu nhập từ HĐTC	-	-	(6.176.681.495)	(6.176.681.495)
- Lợi nhuận khác	-	-	(2.250.833.344)	(2.250.833.344)
- LN/(lỗ) trước thuế	58.449.608.279	8.003.371.097	(8.427.514.839)	58.025.464.538

Chỉ tiêu	KD BĐS	Dịch vụ thương mại	Đầu tư tài chính	Tổng cộng
Tài sản				
Tiền và các khoản tương đương tiền	31.289.138.940	122.722.281.348	-	154.011.420.288
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	590.940.854.583	241.678.250.164	-	832.619.104.727
Hàng tồn kho	463.814.508.315	9.087.045.671	-	472.901.553.986
Tài sản ngắn hạn khác	4.490.421.187	17.612.332.936	-	22.102.754.123
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-
Tài sản cố định	14.234.808.763	31.064.516	-	14.265.873.279
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	211.970.000.000	211.970.000.000
Tài sản dài hạn khác	256.159.714	1.604.708.232	-	1.860.867.946
Lợi thế thương mại	-	-	-	-
Tổng tài sản	1.107.025.891.083	392.135.682.866	211.970.000.000	1.711.131.573.949

Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	49.662.640.628	304.301.254.609	-	353.963.895.237
Nợ dài hạn	240.463.750.016	-	-	240.463.750.016
Tổng nợ phải trả	290.126.390.644	304.301.254.609	-	594.427.645.253

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Địa chỉ: B6-HTS, 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)****VIII. THÔNG TIN KHÁC****1. Thông tin về các bên có liên quan**Các bên liên quan:

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

Trong năm tài chính 2018, các bên liên quan được nhận biết là liên quan đến Công ty là công ty liên kết, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết tại Công ty, các thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT.

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

	Năm 2018	Năm 2017
Tiền lương và phụ cấp	2.936.377.690	1.997.638.973
Cộng	2.936.377.690	1.997.638.973

Các bên được nhận biết là các bên có liên quan với Công ty trong năm tài chính 2018 là:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết
- Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô (*)	CT có TV thân cận trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn
- Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT
- Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT
- Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác (Kosy nắm giữ 18,85%), Kế toán trưởng Kosy nắm giữ 10% vốn của KPT
- Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Ủy viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Thế Hùng	TV thân cận trong GD của CT HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Ủy viên HĐQT/TV thân cận trong GD của CTHĐQT/TV HĐQT
- Bà Nguyễn Thị Hằng	Phó Chủ tịch HĐQT

(*): Đến thời điểm 27/07/2018, Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ đô đã không còn là bên liên quan đối với Công ty.

Nghiệp vụ với các bên liên quan:

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Năm 2018	Năm 2017
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT		
+ Tạm ứng		-	43.000.000.000
+ Hoàn ứng		-	54.135.276.561
+ Cho công ty vay		80.000.000.000	-
+ Thu hồi gốc cho công ty vay		80.000.000.000	-
+ Lãi tiền vay		97.276.712	-

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 GB của CT HĐQT/TV HĐQT		
+ Tạm ứng		-	1.390.000.000
+ Hoàn ứng		-	1.390.000.000
+ Thu tiền mua xe ô tô thanh lý của Công ty		100.000.000	-
Ông Nguyễn Thế Hùng	TV thân cận trong GB 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 dụng công nợ		-	1.571.339.534
+ 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 báo 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 Đức (*)	CT có TV thân cận trong GB của CT HĐQT là cổ đông lớn		
+ Xuất bán hàng hóa		1.932.960.799	68.715.057.840
+ Thu tiền hàng		35.685.503.000	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 Hoàng Việt	Công ty liên kết		
- Xuất bán hàng hóa		-	3.086.052.356
- Nhập mua hàng hóa		-	18.470.886.720
+ Thu tiền hàng		3.103.696.725	-
+ Thanh toán tiền mua hàng		18.613.844.369	-

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

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)**VIII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)****I. Thông tin về các bên có liên quan (Tiếp theo)**

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2018</u>	<u>Năm 2017</u>
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác (Kosy nắm giữ 18,85%), Kế toán trưởng Kosy nắm giữ 10% vốn của KPT		
+ Thanh toán tiền hàng và ứng tiền được hiện công trình		127.100.000.000	44.360.000.000
+ Xuất bán hàng hóa		982.524.519	-
+ Nhập mua hàng hóa		-	18.444.250.000
+ Thu tiền hàng		1.080.776.973	
+ Giá trị công trình được nghiệm thu		57.222.350.000	8.500.000.000
Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đồng Đô	CT của TV thẩm cậ trong GD của CTHĐQT		
+ Thanh toán chi phí tư vấn thiết kế		-	969.307.700
Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thẩm cậ trong GD của CTHĐQT		
+ Xuất bán hàng hóa		11.590.649.218	16.098.668.000
+ Thu tiền hàng		24.475.560.096	-

Số dư với các bên liên quan:

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

<u>Các bên có liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>31/12/2018</u>	<u>01/01/2018</u>
I. Phải thu khách hàng			
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết	-	3.086.052.356
Cty CP Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đô	CT của TV thẩm cậ trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn		33.996.780.840
Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc	CT của TV thẩm cậ trong GD của CTHĐQT	5.982.668.843	17.708.534.800
II. Trả trước cho người bán			
Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng Đồng Đô	CT của TV thẩm cậ trong GD của CTHĐQT	2.322.779.280	2.322.779.280
Công ty CP Đầu tư và xây dựng hạ tầng Thủ Đô	CT của TV thẩm cậ trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn		146.322.907.987
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác (Kosy nắm giữ 18,85%), Kế toán trưởng Kosy nắm giữ 10% vốn của KPT	103.771.165.000	17.615.750.000
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết	123.113.280	-
III. Phải trả người bán			
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Uy viên HĐQT/TV thẩm cậ trong GD của CTHĐQT/TV HĐQT	-	100.000.000
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết	-	18.470.886.720

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 thỏa 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 THĂNG

Kế toán trưởng



Hà Nội, ngày 23 tháng 05 năm 2019

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT



CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Báo cáo tài chính

Quý I Năm 2019

MỤC LỤC

	Trang
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	1 – 2
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	3
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	4
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	5 – 26

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/03/2019	01/01/2019
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.541.004.996.331	1.483.634.833.124
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	17.678.212.532	154.011.420.288
1. Tiền	111		17.678.212.532	150.511.420.288
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		975.495.761.514	832.619.104.727
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	318.484.033.301	271.026.600.400
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	656.628.771.113	509.982.487.438
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.4.1	-	500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4.2	382.957.100	52.062.324.511
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	-	(952.307.622)
IV. Hàng tồn kho	140		524.899.759.447	474.901.553.986
1. Hàng tồn kho	141	V.7	524.899.759.447	474.901.553.986
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		22.931.262.838	22.102.754.123
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5	21.494.315.889	19.108.915.122
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.435.946.949	2.993.839.001
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.12.2	1.000.000	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		226.756.016.125	227.496.740.825
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		13.566.183.591	14.265.873.279
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	13.566.183.591	14.265.873.279
- Nguyên giá	222		18.151.875.454	18.116.430.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(4.585.691.863)	(3.850.556.721)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	211.970.000.000	211.970.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.10.1	134.440.000.000	134.440.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.10.2	77.530.000.000	77.530.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.219.832.534	1.260.867.546
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.5	1.219.832.534	1.260.867.546
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.767.761.012.456	1.711.131.573.949

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

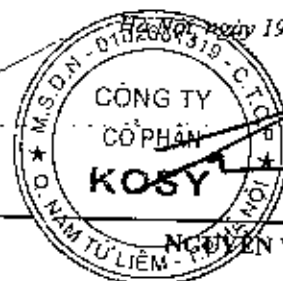
NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/03/2019	01/01/2019
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		642.558.862.691	594.427.645.253
I. Nợ ngắn hạn	310		402.677.737.673	353.963.895.237
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	212.678.265.297	207.468.203.969
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.9	21.393.754.734	12.741.635.220
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12.1	79.837.711.766	31.687.803.140
4. Phải trả người lao động	314		1.542.424.163	2.045.757.490
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	8.125.516.286	11.425.137.109
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	25.369.565.435	25.227.366.604
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	53.730.499.992	63.367.991.705
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
II. Nợ dài hạn	330		239.881.125.018	240.463.750.016
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	239.881.125.018	240.463.750.016
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.125.202.149.765	1.116.703.928.696
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	1.125.202.149.765	1.116.703.928.696
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		87.702.149.765	79.203.928.696
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		79.203.928.696	34.140.010.810
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8.498.221.069	45.063.917.886
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.767.761.012.456	1.711.131.573.949

ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập

PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này		Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.17	293.871.808.005	120.424.634.395	293.871.808.005	120.424.634.395	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		293.871.808.005	120.424.634.395	293.871.808.005	120.424.634.395	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.18	274.876.919.691	112.529.682.802	274.876.919.691	112.529.682.802	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18.994.888.314	7.894.951.593	18.994.888.314	7.894.951.593	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.19	175.416.440	3.421.146	175.416.440	3.421.146	
7. Chi phí tài chính	22	VI.20	1.003.340.289	254.225.694	1.003.340.289	254.225.694	
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.003.340.289	254.225.694	1.003.340.289	254.225.694	
8. Chi phí bán hàng	25	VI.21	230.328.633	88.858.182	230.328.633	88.858.182	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.21	8.868.874.688	3.105.572.038	8.868.874.688	3.105.572.038	
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		9.067.761.144	4.449.716.825	9.067.761.144	4.449.716.825	
11. Thu nhập khác	31	VI.22	16.666.667	-	16.666.667	-	
12. Chi phí khác	32	VI.22	86.206.742	745.518.439	86.206.742	745.518.439	
13. Lợi nhuận khác	40		(69.540.075)	(745.518.439)	(69.540.075)	(745.518.439)	
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.998.221.069	3.704.198.386	8.998.221.069	3.704.198.386	
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.23	500.000.000	300.000.000	500.000.000	300.000.000	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8.498.221.069	3.404.198.386	8.498.221.069	3.404.198.386	
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		81,91	82,03	81,91	82,03	
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		81,91	82,03	81,91	82,03	



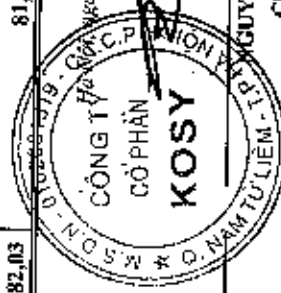
ĐINH THỊ THU THỦY

Người lập



PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp

Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU		MÃ SỐ	Từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019	Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/03/2018
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế		01	8.998.221.069	3.704.198.386
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư		02	735.135.142	336.347.175
- Các khoản dự phòng		03	(952.307.622)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		05	(175.416.440)	(3.421.146)
- Chi phí lãi vay		06	1.003.340.289	254.225.694
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động		08	9.608.972.438	4.291.350.109
- Tăng, giảm các khoản phải thu		09	(140.880.881.771)	(84.659.047.588)
- Tăng, giảm hàng tồn kho		10	(49.998.205.461)	(5.170.341.634)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		11	61.851.334.149	10.191.310.276
- Tăng, giảm chi phí trả trước		12	(2.344.365.755)	(707.965.455)
- Tiền lãi vay đã trả		14	(1.003.340.289)	(605.319.074)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		15	(4.000.000.000)	(1.900.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		20	(126.766.486.689)	(78.560.013.366)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác		21	(35.445.454)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác		22	-	-
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		23	-	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		24	500.000.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		25	-	(440.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		26	-	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		27	188.841.098	3.421.146
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		30	653.395.644	(436.578.854)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay		33	44.000.000.000	96.922.666.391
2. Tiền trả nợ gốc vay		34	(54.220.116.711)	(15.966.531.376)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		40	(10.220.116.711)	80.956.135.015
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ				
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		50	(136.333.207.756)	1.959.542.795
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		60	154.011.420.288	4.539.621.554
		70	17.678.212.532	6.499.164.349

Ngày 19 tháng 04 năm 2019



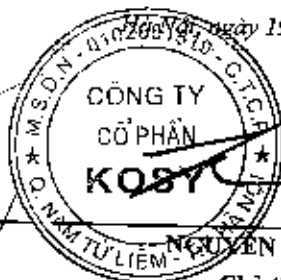
ĐÌNH THỊ THƯ THỦY

Người lập



PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

Chủ tịch HĐQT

Báo cáo tài chính này phải được đọc đồng thời với thuyết minh kèm theo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**1. 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 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, đầu tư bất động sản, đầu tư 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); lắp đặt, khảo sát khai thác mỏ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn chưa được phân vào đầu, 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 khác 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 đầu, 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 đầu, chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;
- Đại lý du lịch, chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch, du lịch sinh thái (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Sản xuất, truyền tải và phân phối điện, chi tiết: Sản xuất, truyền tải điện;
- Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác, chi tiết: Xây dựng đường dây và trạm điện dưới 35KV; xây dựng công trình công trình cấp thoát nước; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;
- Xây dựng công trình đường bộ và đường sắt, chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;
- Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm; Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp;

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

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

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018 và Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/03/2018.

Cơ cấu tổ chức

Tại thời điểm 31/03/2019, Công ty có 02 công ty liên kết, cụ thể như sau:

Chi tiết	Vốn đầu tư theo GCNĐKKD	Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/03/2019		
		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 (%)
<u>Công ty liên kết</u>				
Công ty cổ phần Hồng Việt	400.000.000.000	336.000.000.000	133.300.000.000	33,4%
Công ty cổ phần đầu tư công nghệ BTI Việt Nam (*)	7.000.000.000	2.937.000.000	940.000.000	40%

(*) Ngày 09/04/2019, Công ty Cổ phần Kosy ký hợp đồng số 001/2019/HĐCN với bà Vũ Thị Vượng về việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ BTI Việt Nam cho bà Vũ Thị Vượng, tổng số lượng cổ phần là 94.000 cổ phần (tương đương 940.000.000 đồng).

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 31/03/2019, tổng số cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty là 82 người, trong đó cán bộ quản lý là 21 người

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ 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 dự 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 kỳ 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 kỳ tài chính. Tăng hoặc giảm số dự 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 tăng đối tượng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản phải thu có thời gian thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh được phân loại là phải thu ngắn hạn, khoản phải thu có thời gian thu hồi còn lại trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản phải thu dài hạn.

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

Hàng tồn kho

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:

Kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá gốc của hàng tồn kho:

Bình quân gia quyền.

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

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

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

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

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

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

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

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

<i>Tài sản</i>	<i>Khung khấu hao</i>
Máy móc thiết bị	06 năm
Phương tiện vận tải	1,5 - 06 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 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 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 mất 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 phần chênh lệch với số đã trích. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc năm tài chính bao gồm chi phí xây dựng 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 chủ sở hữu.

Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31/03/2019 là số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ đi (-) thuế thu nhập doanh nghiệp và lợi nhuận chưa phân phối của năm trước.

Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm giá vốn hàng hóa, giá vốn kinh doanh bất động sản. Giá vốn kinh doanh bất động sản và hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Để đảm bảo nguyên tắc thận trọng, giá vốn hàng bán còn bao gồm các khoản chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho kể cả khi sản phẩm hàng hóa chưa được tiêu thụ; giá trị hàng tồn kho bị hao hụt, mất mát và khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

Chi phí tài chính

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

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

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.

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

		31/03/2019	01/01/2019
Tiền mặt tại quỹ	(i)	1.550.470.854	1.087.223.103
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii)	16.127.741.678	149.424.197.185
Các khoản tương đương tiền	(iii)	-	3.500.000.000
Cộng		17.678.212.532	154.011.420.288

(i) Số dư tiền mặt tại quỹ vào ngày 31/03/2019 bao gồm:

	VND
Đồng Việt Nam (VND)	1.550.470.854
Cộng	1.550.470.854

(ii) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 31/03/2019 bao gồm:

	VND
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Đào Duy Anh	6.715.001
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Đông Đô	45.135
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Lý Nam Đế	13.790.196
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PTVN - Chi nhánh Tây Hà Nội	9.419.026
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Láng Hòa Lạc	3.288.631
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - Chi nhánh Sông Nhuệ	3.179.587
+ 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	1.747.593
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Lê Ngọc Hân	1.597.369
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Sở Giao Dịch	32.062.747
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - Chi nhánh Sở giao dịch I	5.477.817
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	3.873.613
+ Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	6.955.558
+ Ngân hàng liên doanh Nga Việt - Sở giao dịch	19.620.202
+ Ngân hàng Nhà Hà Nội - Chi nhánh Tây Hồ	1.935.964
- Ngân hàng SHB - Chi nhánh Trung Hòa Nhân Chính	1.029.838
+ Ngân hàng OCB - Chi nhánh Hà Nội	29.611.552
+ Ngân hàng OCB - Chi nhánh Hà Nội (Trái phiếu)	15.955.519.188
+ Ngân hàng TMCP Kiên Long - CN Hà Nội	24.073.568
Cộng	16.127.741.678

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**

	31/03/2019	01/01/2019
Công ty cổ phần EGO Việt Nam	25.444.600.391	35.208.082.168
Công ty TNHH Lê Tuấn Hoàng	1.080.307.690	8.404.964.772
Công ty CP MBG Hòa Bình	18.074.160.566	23.574.160.566
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và Phát triển hạ tầng Việt Nam	41.502.852.433	49.142.852.433
Công ty cổ phần đầu tư PSG Việt Nam	12.976.047.184	-
Công ty TNHH Thương mại S.M.E	-	9.361.591.393
Công ty cổ phần Đầu tư Sơn Phúc	-	5.982.668.843
Công ty cổ phần Đầu tư MTX Phát Linh	-	52.662.008.329
Công Ty Cổ phần SMD GLOBAL	16.449.157.621	-
Các khách hàng còn lại (chủ yếu là khoản phải thu của khách lẻ thu theo tiến độ dự án Kosy Lào Cai, Sông Công, Bắc Giang, Cầu Gồ ...)	202.956.907.416	86.690.271.896
Cộng	318.484.033.301	271.026.600.400

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**

	31/03/2019	01/01/2019
Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng thủ đô	381.333.105.566	354.698.625.980
Trung tâm phát triển quỹ đất Lào Cai	9.637.534.527	6.858.933.467
Trung tâm phát triển quỹ đất Thái Nguyên	13.235.922.003	7.929.699.960
Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Sông Công	16.751.957.299	445.313.429
Trung tâm phát triển quỹ đất và cụm công nghiệp huyện Yên Thế	8.096.829.000	8.096.829.000
Công ty cổ phần KPT Việt nam	103.771.165.000	103.771.165.000
Các đối tượng khác	123.802.257.718	28.181.920.602
Cộng	656.628.771.113	509.982.487.438

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

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

4. Các khoản phải thu khác**4.1 Phải thu về cho vay**

	31/03/2019	01/01/2019
+ Công ty TNHH Next One Việt Nam	-	500.000.000
Cộng	-	500.000.000

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)****4. Các khoản phải thu khác (Tiếp theo)****4.2 Phải thu ngắn hạn khác**

	31/03/2019	01/01/2019
Ký cược, ký quỹ	142.957.100	142.957.100
Tạm ứng	240.000.000	50.970.694.256
+ Ông Nguyễn Đình Khoa	-	5.581.073.776
+ Ông Nguyễn Tiến Hoàn	-	33.326.500.000
+ Ông Lê Văn Xuân	-	12.063.120.480
+ Ông Huỳnh Vũ Huy Chương	240.000.000	-
Phải thu khác	-	948.673.155
+ Công ty cổ phần Next One (lãi vay)	-	439.295.427
+ Ngân hàng Phương Đông Việt Nam (lãi tiền gửi có kỳ hạn)	-	13.424.658
+ Phải thu khác	-	495.953.070
Cộng	382.957.100	52.062.324.511

5. Chi phí trả trước

	31/03/2019	01/01/2019
Chi phí trả trước ngắn hạn		
- Chi phí trả trước về dịch vụ tư vấn và môi giới	16.514.306.468	12.423.397.377
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	92.798.180	152.785.453
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	75.940.350	123.622.360
- Chi phí bảo lãnh phát hành trái phiếu	4.811.270.891	6.409.109.932
Cộng	21.494.315.889	19.108.915.122
Chi phí trả trước dài hạn		
- Chi phí lưu ký chứng từ	129.250.000	-
- Phí sử dụng đường bộ, dịch vụ trả trước	3.618.843	4.730.629
- Chi phí sửa chữa văn phòng	290.047.727	362.559.659
- Biện quảng cáo	796.915.964	893.577.258
Cộng	1.219.832.534	1.260.867.546

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)****6. Nợ xấu**

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ban Quản lý dự án Bắc Hà - Lào Cai	-	-	59.561.465	-
Công ty CP Đầu tư XD và phát triển Nông thôn	-	-	892.746.157	-
Cộng	-	-	952.307.622	-

7. Hàng tồn kho

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang	523.385.787.719	-	465.814.508.315	-
+ Dự án Kosy Sóng Công	43.804.958.467	-	41.836.101.488	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	265.181.938.774	-	257.069.938.065	-
+ Dự án Kosy Cầu Gồ	14.369.677.339	-	13.833.852.895	-
+ Dự án Kosy Gia Sàng	73.765.887.977	-	43.287.556.980	-
+ Dự án Kosy Bắc Giang	111.733.665.422	-	94.849.683.303	-
+ Các dự án khác	14.529.659.740	-	12.937.375.584	-
- Hàng hóa	1.513.971.728	-	9.087.045.671	-
Cộng	524.899.759.447	-	474.901.553.986	-

8. Phải trả người bán ngắn hạn**8.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty cổ phần Đầu tư sản xuất và thương mại HCD	-	-	3.080.283.499	3.080.283.499
Công ty CP sản xuất Dịch vụ và Thương mại Phát Linh	476.895.750	476.895.750	44.643.920.750	44.643.920.750
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và Thương mại Việt Nam	28.542.607.403	28.542.607.403	36.682.607.403	36.682.607.403
Công ty Cổ phần PJACA Group	23.239.064.453	23.239.064.453	23.239.064.453	23.239.064.453
Công ty Cổ phần VCADO GLOBAL	29.548.522.718	29.548.522.718	29.548.522.718	29.548.522.718
Phải trả cho các đối tượng khác	130.871.174.973	130.871.174.973	70.273.805.146	70.273.805.146
Cộng	212.678.265.297	212.678.265.297	207.468.203.969	207.468.203.969

8.2 Phải trả người bán với các bên có liên quan

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

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. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công Ty TNHH Thương Mại Vận Tải Và Xây Dựng Hoàng Hải	524.761.202	524.761.202	524.761.202	524.761.202
Công Ty Cp Đầu Tư BĐS Bắc Giang	3.083.758.500	3.083.758.500	3.083.758.500	3.083.758.500
HPL	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Công ty TNHH LAM Điện Biên	500.000.000	500.000.000	-	-
Công Ty Cổ Phần Falcon Holdings Việt Nam	16.745.140.000	16.745.140.000	-	-
Các đối tượng khác	40.095.032	40.095.032	8.633.115.518	8.633.115.518
Cộng	21.393.754.734	21.393.754.734	12.741.635.220	12.741.635.220

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)****10. Các khoản đầu tư tài chính**

	31/03/2019			01/01/2019		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	134.440.000.000	-	134.440.000.000	134.440.000.000	-	134.440.000.000
+ Công ty cổ phần Hồng Việt	133.500.000.000	-	133.500.000.000	133.500.000.000	-	133.500.000.000
+ Công ty CP đầu tư công nghệ BTL VN	940.000.000	-	940.000.000	940.000.000	-	940.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	77.530.000.000	-	77.530.000.000	77.530.000.000	-	77.530.000.000
+ Công ty cổ phần KPT Việt nam	73.500.000.000	-	73.500.000.000	73.500.000.000	-	73.500.000.000
+ Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	4.030.000.000	-	4.030.000.000	4.030.000.000	-	4.030.000.000
Cộng	211.970.000.000	-	211.970.000.000	211.970.000.000	-	211.970.000.000

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

Các khoản đầu tư trên không suy giảm giá trị nên không phải trích lập dự phòng

10.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	31/03/2019		01/01/2019		
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị
Công ty cổ phần Hồng Việt	Xây dựng	13.350.000	33,4%	13.350.000.000	33,40%	133.500.000.000
Công ty CP đầu tư công nghệ BTL VN (*)	Công nghệ	94.000	40%	94.000.000	40%	940.000.000
Cộng				134.440.000.000		134.440.000.000

* Ngày 09/04/2019, Công ty Cổ phần Kosy ký hợp đồng số 001/2019/HĐCN với bà Vũ Thị Vương về việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghệ BTL Việt Nam cho bà Vũ Thị Vương, tổng số lượng cổ phần là 94.000 cổ phần (tương đương 940.000.000 đồng)

10.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	31/03/2019		01/01/2019	
	Số lượng CP	Giá trị	Số lượng CP	Giá trị
Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	403.000	4.030.000.000	403.000	4.030.000.000
Công ty cổ phần KPT Việt nam	7.350.000	73.500.000.000	7.350.000	73.500.000.000
Cộng	7.753.000	77.530.000.000	7.753.000	77.530.000.000

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 kỳ tài chính
từ ngày 01/01/2019 đến 31/03/2019

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)

II. *Tăng giảm tài sản cố định hữu hình*

NGUYÊN GIÁ	Nhà chủ, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2019	-	203.640.000	17.876.790.000	36.000.000	-	18.116.430.000
Mua trong kỳ	-	-	-	35.445.454	-	35.445.454
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2019	-	203.640.000	17.876.790.000	71.445.454	-	18.151.875.454
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2019	-	203.640.000	3.641.981.237	4.935.484	-	3.850.556.721
Khấu hao trong kỳ	-	-	731.341.113	3.794.029	-	735.135.142
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2019	-	203.640.000	4.373.322.350	8.729.513	-	4.585.691.863
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2019	-	-	14.234.808.763	31.064.516	-	14.265.873.279
Tại ngày 31/03/2019	-	-	13.503.467.650	62.715.941	-	13.566.183.591

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)****12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước****11.2 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/03/2019
Thuế giá trị gia tăng	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.721.981.624	500.000.000	(4.000.000.000)	8.221.981.624
Thuế thu nhập cá nhân	271.103.216	461.919.789	(142.720.463)	590.302.542
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	17.813.850.300	55.333.690.000	(4.002.980.700)	69.144.559.600
Thuế BVMT và các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	1.880.868.000	-	-	1.880.868.000
Cộng	31.687.803.140	56.299.609.789	(8.149.701.163)	79.837.711.766

11.2 Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	31/03/2019	01/01/2019
Các loại thuế khác	1.000.000	-
Cộng	1.000.000	-

13. Chi phí phải trả

	31/03/2019	01/01/2019
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>		
- Trích trước chi phí xây thô dự án Lào Cai	1.097.662.555	9.793.590.204
- Chi phí lãi vay	7.027.853.731	1.631.546.905
Cộng	8.125.516.286	11.425.137.109

14. Phải trả ngắn hạn khác

	31/03/2019		01/01/2019	
	<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	90.575.970	90.575.970	383.400	383.400
- Bảo hiểm y tế	14.512.230	14.512.230	-	-
- Bảo hiểm thất nghiệp	6.449.880	6.449.880	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.157.461.713	8.157.461.713	8.157.461.713	8.157.461.713
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.100.565.642	17.100.565.642	17.069.521.491	17.069.521.491
+ Công ty TNHH MTV TM Tiến Minh (*)	17.052.854.824	17.052.854.824	17.052.854.824	17.052.854.824
+ Công ty Cổ phần Dầu tư Xây dựng Nalico	-	-	16.666.667	16.666.667
+ Phải trả thuế TNCN cho CBCNV	47.710.818	47.710.818	-	-
Cộng	25.369.565.435	25.369.565.435	25.227.366.604	25.227.366.604

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

B.09 - DN

Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính
từ ngày 01/01/2019 đến 31/03/2019

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

15. *Vay và nợ thuê tài chính*15.1 *Các khoản vay*

	01/01/2019		Trong kỳ		31/03/2019	
	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	61.037.491.713	61.037.491.713	22.000.000.000	31.637.491.713	51.400.000.000	51.400.000.000
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Thăng Long	14.300.000.000	14.300.000.000	-	5.000.000.000	9.300.000.000	9.300.000.000
+ Ngân hàng liên doanh Việt Nga - Sở Giao dịch	8.385.000.000	8.385.000.000	3.730.000.000	8.385.000.000	3.730.000.000	3.730.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả						
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	38.352.491.713	38.352.491.713	18.270.000.000	18.252.491.713	38.370.000.000	38.370.000.000
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	2.330.499.992	2.330.499.992	582.624.998	582.624.998	2.330.499.992	2.330.499.992
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Sở Giao Dịch	2.167.999.992	2.167.999.992	541.999.998	541.999.998	2.167.999.992	2.167.999.992
	162.500.000	162.500.000	40.625.000	40.625.000	162.500.000	162.500.000
Cộng	63.367.991.705	63.367.991.705	22.582.624.998	32.220.116.711	53.730.499.992	53.730.499.992
Vay dài hạn						
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	5.220.000.016	5.220.000.016	-	541.999.998	4.678.000.018	4.678.000.018
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	243.750.000	243.750.000	-	40.625.000	203.125.000	203.125.000
+ Trái phiếu	235.000.000.000	235.000.000.000	-	-	235.000.000.000	235.000.000.000
+ Ông Nguyễn Việt Cường	-	-	22.000.000.000	22.000.000.000	-	-
Cộng	240.463.750.016	240.463.750.016	22.000.000.000	22.582.624.998	239.881.125.018	239.881.125.018

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 kỳ tài chính
từ ngày 01/01/2019 đến 31/03/2019

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

15.2 Trái phiếu phát hành

15.2.1 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 HD2018/HĐTP/KOSY-PV1AM giữa Công ty Cổ phần Kosy và Quỹ đầu tư cơ hội PVI ngày 28/12/2018 với 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.

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	415.000.000.000	34.140.010.810	449.140.010.810
Tăng vốn trong năm trước	622.500.000.000	-	622.500.000.000
Lãi trong năm trước	-	45.063.917.886	45.063.917.886
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	1.037.500.000.000	79.203.928.696	1.116.703.928.696
Tăng vốn trong năm	-	-	-
Lãi trong năm	-	8.498.221.069	8.498.221.069
Số dư cuối năm nay	1.037.500.000.000	87.702.149.765	1.125.202.149.765

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

	31/03/2019			01/01/2019		
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thưởng</i>	<i>CP ưu đãi</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phiếu thưởng</i>	<i>CP ưu đãi</i>
Vốn góp của cổ đông						
- Ông Nguyễn Trung Kiên	60.000.000.000	60.000.000.000	-	60.000.000.000	60.000.000.000	-
- 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	-	573.371.000.000	573.371.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	45.000.000.000	45.000.000.000	-	45.000.000.000	45.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hằng	98.500.000.000	98.500.000.000	-	98.500.000.000	98.500.000.000	-
- Ông Nguyễn Mạnh Sáu	6.000.000.000	6.000.000.000	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-
- Ông Lương Thế Vũ	50.200.000.000	50.200.000.000	-	50.200.000.000	50.200.000.000	-
- Công ty cổ phần đầu tư Mavico	100.000.000.000	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000	-
- Các cổ đông khác	41.429.000.000	41.429.000.000	-	41.429.000.000	41.429.000.000	-
Cộng	1.037.500.000.000	1.037.500.000.000	-	1.037.500.000.000	1.037.500.000.000	-

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

	Kỳ này	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	1.037.500.000.000	415.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	622.500.000.000
+ Vốn góp cuối năm	1.037.500.000.000	1.037.500.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

Cổ phiếu:

	31/03/2019	01/01/2019
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	103.750.000	103.750.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	103.750.000	103.750.000
+ Cổ phiếu phổ thông	103.750.000	103.750.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	103.750.000	103.750.000
+ Cổ phiếu phổ thông	103.750.000	103.750.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

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**

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

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/03/2018
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	293.871.808.005	120.424.634.395
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BDS	-	-
Doanh thu bán hàng hóa	238.903.749.892	108.385.549.633
Doanh thu kinh doanh BDS	54.968.058.113	12.039.084.762
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	293.871.808.005	120.424.634.395
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BDS	-	-
Doanh thu bán hàng hóa	238.903.749.892	108.385.549.633
Doanh thu kinh doanh BDS	54.968.058.113	12.039.084.762

18. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/03/2018
Giá vốn hàng hoá đã bán	234.827.132.022	105.156.108.181
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	40.049.787.669	7.373.574.621
Cộng	274.876.919.691	112.529.682.802

19. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/03/2018
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	175.416.440	3.421.146
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	-
Cộng	175.416.440	3.421.146

20. Chi phí tài chính

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/03/2018
Lãi tiền vay	1.003.340.289	254.225.694
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	1.003.340.289	254.225.694

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**

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/03/2018
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	5.003.819.348	1.210.815.553
- Chi phí đồ dùng văn phòng	192.832.706	-
- Chi phí khấu hao TSCĐ	619.761.733	331.138.842
- Thuế, phí và lệ phí	49.640.337	56.513.397
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.213.247.545	83.261.159
- Chi phí bằng tiền khác	1.789.573.019	1.423.843.087
Cộng	8.868.874.688	3.105.572.038
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên	65.567.340	-
- Chi phí vật liệu, đồ dùng	96.661.293	-
- Các khoản chi phí bán hàng khác	68.100.000	88.858.182
Cộng	230.328.633	88.858.182

22. Thu nhập và chi phí khác

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/03/2018
Thu nhập khác	16.666.667	-
- Thu nhập khác	16.666.667	-
Chi phí khác	86.206.742	745.518.439
- Các khoản tiền phạt, chậm nộp	37.500.000	745.518.439
- Các khoản khác	-	-
- Khấu hao ô tô vượt định mức	48.706.742	-
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(69.540.075)	(745.518.439)

23. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/03/2018
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ tài chính hiện hành	500.000.000	300.000.000
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNDN kỳ này	-	-
Cộng	500.000.000	300.000.000

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

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

Trong kỳ tài chính từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019, các bên liên quan được nhận biết là liên quan đến Công ty là Công ty con, công ty liên kết, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết tại Công ty, các thành viên thân cận trong gia đình của Chủ tịch HĐQT.

Các bên được nhận biết là các bên có liên quan với Công ty từ ngày 01/01/2019 đến ngày 31/03/2019 là:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết
- Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đồng Đô	CT của TV thân cận trong GE của CTHĐQT
- Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác (Kosy nắm giữ 18,85%), Kế toán trưởng Kosy nắm giữ 10% vốn của KPT
- Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT

Số dư với các bên liên quan:

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

<u>Các bên có liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>01/01/2019</u>
III. Trả trước cho người bán			
Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng Đồng Đô	CT của TV thân cận trong GE của CTHĐQT	2.322.779.280	2.322.779.280
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	Công ty đầu tư khác (Kosy nắm giữ 18,85%), Kế toán trưởng Kosy nắm giữ 10% vốn của KPT	103.771.165.000	103.771.165.000
Công ty cổ phần Hồng Việt	Công ty liên kết	123.113.280	123.113.280

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

VIII. THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)

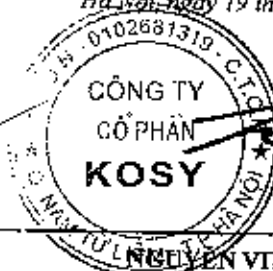
3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2019

ĐINH THỊ THU THỦY
Người lập

PHẠM THỊ THĂNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

