

DRAFT FOR DISCUSSION
PURPOSES ONLY



CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2016



IN-
C
KI
CPA
CI
M
PHO

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 – 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 – 32

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Địa chỉ: 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 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên độc lập.

THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Kosy (tiền thân là Công ty cổ phần TĐ KOSY) được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022871, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về tên công ty, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, địa chỉ... của Công ty cũng đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chuẩn y tại các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ lần 1 đến lần thứ 12 ngày 10/03/2017. Theo đó, số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay bằng mã số doanh nghiệp số 0102681319 tại giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 2 ngày 09/07/2010.

Cơ cấu tổ chức:

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

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
- Công ty liên kết: Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	Đường E3, tổ 14, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai
- Công ty liên kết: Công ty cổ phần Hồng Việt	Số 58, đường Đặng Dung, phường Tân Giang, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh

Hoạt động chính trong năm của Công ty bao gồm:

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

- Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	
- Ông Nguyễn Trung Kiên	Ủy viên Hội đồng quản trị	
- Ông Nguyễn Thế Hùng	Ủy viên Hội đồng quản trị	
- Ông Nguyễn Đức Diệp	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

BAN TỔNG 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	Bổ nhiệm từ ngày 15/12/2015
- Ông Nguyễn Thế Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	
- Ông Nguyễn Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 07/03/2016

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo) BAN KIỂM SOÁT

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

- | | | |
|------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| - Ông Lê Mạnh Hùng | Trưởng ban kiểm soát | <i>Bổ nhiệm từ ngày 04/01/2017</i> |
| - Ông Tạ Ngọc Sơn | Thành viên ban kiểm soát | <i>Bổ nhiệm từ ngày 04/01/2017</i> |
| - Ông Nguyễn Đức Trang | Thành viên ban kiểm soát | <i>Bổ nhiệm từ ngày 04/01/2017</i> |

SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NIÊN ĐỘ

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2016 của Công ty cổ phần Kosy.

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

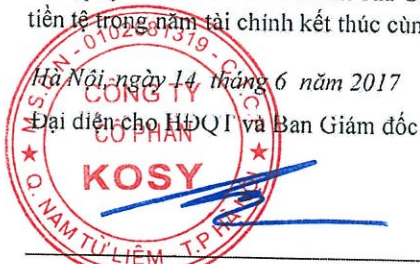
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính và đảm bảo báo cáo tài chính đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2016 cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty và nhận 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.

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

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

Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2016, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày.



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

Số: /2017/BCKT - CPAMB

Hà Nội, ngày 14 tháng 6 năm 2017

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Kosy
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2016.*

**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 14/6/2017 từ trang 06 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016, 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 31/12/2016, 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.

176
Y
AN
AM
VH
C
1-VF

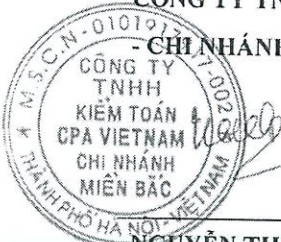
Vấn đề cần nhấn mạnh

Không nhằm mục đích phủ nhận ý kiến kiểm toán nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc báo cáo đến các giao dịch vay vốn, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí xây dựng... liên quan đến các công trình xây dựng dự án Kosy Lào Cai và Kosy Sông Công phát sinh trong năm 2016 của Công ty thực hiện với các bên có liên quan được trình bày tại mục VII.1 - Thông tin về các bên có liên quan tại Thuyết minh báo cáo tài chính với lãi suất, giá dịch vụ của các giao dịch này là giá thỏa thuận giữa các bên, cụ thể như sau:

- Khoản cho các thành viên Hội đồng quản trị vay với số tiền là 36.755.000.000 đồng, đã được thu hồi trong kỳ với số tiền là 16.717.921.950 đồng và khoản lãi tiền cho vay tương ứng là 2.641.162.297 đồng;
- Khoản hoàn trả số tiền vay của các bên có liên quan số tiền 100.000.000.000 đồng;
- Khoản thu hồi khoản vay của các bên có liên quan số tiền là 60.000.000.000 đồng; khoản lãi tiền cho vay tương ứng là 6.300.000.000 đồng;
- Cho các thành viên Hội đồng quản trị tạm ứng để thực hiện các dự án với số tiền là 48.880.000.000 đồng; thu hồi tạm ứng 72.773.723.439 đồng;
- Khoản ứng trước thực hiện dự án với số tiền 113.620.000.000 đồng và các khoản chi phí tư vấn thiết kế, chi phí nhân sự phát sinh với các bên có liên quan số tiền là 1.407.635.000 đồng;
- Chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty CP Kosy Bắc Giang cho các bên liên quan với giá 70.000.000.000 đồng theo mệnh giá cổ phiếu.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM

- CHI NHÁNH MIỀN BẮC



NGUYỄN THỊ HỒNG LIÊN

Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0445-2016-137-1

NGUYỄN THỊ TRÚC GIANG

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2272-2016-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2016	01/01/2016
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		427.460.630.862	161.056.903.405
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.603.361.931	1.120.198.997
1. Tiền	111	V.1	1.603.361.931	1.120.198.997
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		314.784.920.171	118.434.013.759
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	70.271.886.572	2.832.253.590
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	184.590.506.562	6.714.201.599
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	37.417.790.556	60.000.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.1	23.457.044.103	49.839.866.192
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(952.307.622)	(952.307.622)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		110.987.352.415	41.470.176.649
1. Hàng tồn kho	141	V.7	110.987.352.415	41.470.176.649
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		84.996.345	32.514.000
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	84.996.345	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	32.514.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		92.495.303.623	117.463.394.588
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		47.097.082	17.427.809.588
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.4	-	17.380.712.506
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.2	47.097.082	47.097.082
II. Tài sản cố định	220		3.170.886.056	165.917.935
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	3.170.886.056	165.917.935
- Nguyên giá	222		4.112.101.273	650.367.273
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(941.215.217)	(484.449.338)
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		89.251.244.778	99.869.667.065
1. Đầu tư vào công ty con	251	V.8.1	-	70.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.8.2	89.300.000.000	30.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	V.8	(48.755.222)	(130.332.935)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		26.075.707	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	26.075.707	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		519.955.934.485	278.520.297.993

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2016	01/01/2016
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		112.334.761.921	111.435.613.739
I. Nợ ngắn hạn	310		112.334.761.921	111.435.613.739
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	41.317.041.620	263.839.000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	40.095.032	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	19.401.196.463	349.442.623
4. Phải trả người lao động	314		363.591.013	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	7.723.500.756	96.492.727
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	10.739.337.037	10.725.839.389
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	32.750.000.000	100.000.000.000
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		407.621.172.564	167.084.684.254
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	407.621.172.564	167.084.684.254
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		400.000.000.000	180.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		400.000.000.000	180.000.000.000
- 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		7.621.172.564	(12.915.315.746)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(12.915.315.746)	(13.380.731.480)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		20.536.488.310	465.415.734
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		519.955.934.485	278.520.297.993

HOÀNG THỊ YẾN

Người lập

PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	NĂM 2016	NĂM 2015
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.19	150.575.645.615	4.145.260.244
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.19	-	287.354.545
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		150.575.645.615	3.857.905.699
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.20	131.419.998.021	1.010.620.170
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		19.155.647.594	2.847.285.529
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.21	9.016.151.043	200.351.965
7. Chi phí tài chính	22	V.22	710.182.980	518.345.206
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		710.182.980	388.012.271
8. Chi phí bán hàng	25	VI.23	225.809.118	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.23	2.526.618.412	1.957.452.287
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		24.709.188.127	571.840.001
11. Thu nhập khác	31	VI.24	-	332.524.779
12. Chi phí khác	32	VI.24	93.987.902	431.099.026
13. Lợi nhuận khác	40		(93.987.902)	(98.574.247)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		24.615.200.225	473.265.754
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.26	4.078.711.915	7.850.020
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		20.536.488.310	465.415.734
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.27	856	26
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		856	26



HOÀNG THỊ YÊN
Người lập



PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Địa chỉ: 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 2016**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Theo phương pháp trực tiếp

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	NĂM 2016	NĂM 2015
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	96.589.393.470	1.790.194.000
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02	(227.365.854.361)	(5.286.073.792)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(1.508.974.813)	(1.200.054.295)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(43.901.913)	(388.012.271)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(65.588.547)	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	54.538.681.782	94.897.182.567
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(32.343.925.667)	(12.962.991.109)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(110.200.170.049)	76.850.245.100
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	100.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23	(36.755.000.000)	(77.380.712.506)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	16.717.921.950	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(59.300.000.000)	(100.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	70.000.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	20.411.033	1.243.632
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(9.316.667.017)	(177.279.468.874)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	220.000.000.000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	3.500.000.000	100.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(103.500.000.000)	(1.291.748.021)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	120.000.000.000	98.708.251.979
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	483.162.934	(1.720.971.795)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.120.198.997	2.841.170.792
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	1.603.361.931	1.120.198.997



HOÀNG THỊ YÊN
Người lập



PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng



Hà Nội, ngày 14 tháng 6 năm 2017

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

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

Công ty Cổ phần KOSY (tiền thân là Công ty Cổ phần TĐ KOSY) được thành lập và hoạt động theo Luật doanh nghiệp. Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102681319, đăng ký lần đầu ngày 10/03/2008. Trong quá trình hoạt động, các thay đổi về tên công ty, ngành nghề kinh doanh, vốn điều lệ, địa chỉ... của Công ty cũng đã được Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chuẩn y tại các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi từ lần 1 đến lần thứ 12 ngày 10/03/2017. Theo đó, số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được thay bằng mã số doanh nghiệp số 0102681319 tại giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 2 ngày 09/07/2010.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (Tiếp theo)****Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty bao gồm: (Tiếp theo)**

- Xây dựng công trình đường bộ và đường sắt, chi tiết: Xây dựng công trình giao thông;
- Chuẩn bị mặt bằng, chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

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 31/12/2015 của Công ty đã được kiểm toán.

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.

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 02 công ty liên kết, tại thời điểm 31/12/2016 cơ cấu tổ chức của Công ty cụ thể như sau:

Chi tiết	Vốn điều lệ theo GCNĐKKD	Vốn góp thực tế của Công ty mẹ tại ngày 31/12/2016		
		Vốn góp thực tế của Công ty con (VND)	Giá trị vốn góp của công ty mẹ tại công ty con con	Tỷ lệ sở hữu (%)
<i>Công ty liên kết</i>				
<i>Công ty cổ phần Kosy Lào Cai</i>	125.000.000.000	90.000.000.000	40.300.000.000	44,7%
<i>Công ty cổ phần Hồng Việt</i>	150.000.000.000	150.000.000.000	49.000.000.000	32,6%

Tại ngày 17/10/2016, đơn vị đã bán toàn bộ cổ phần tại Công ty con là Công ty cổ phần Kosy Bắc Giang.

Đến ngày 31/12/2016 tổng số cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty là 14 người, trong đó cán bộ quản lý là 6 người.

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

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

Đồng tiền sử dụng trong kế toán: Công ty sử dụng đồng Việt Nam (VND) để ghi sổ kế toán và lập Báo cáo tài chính.**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Chế độ kế toán áp dụng:**

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán:**

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

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

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

Đối với khoản đầu tư vào Công ty con:

Trong năm 2016, đơn vị đã bán toàn bộ cổ phần tại Công ty con là Công ty cổ phần Kosy Bắc Giang.

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

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

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

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

Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản phải thu có 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 nhân công, chi phí máy thi công và chi phí sản xuất chung của các công trình chưa được ghi nhận doanh thu tại thời điểm cuối kỳ.

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định (Tiếp theo)

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

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

(*) Tài sản cố định là xe cũ được mua trong năm và 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, 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 bảo trì phần mềm, bảo hiểm xe, gia hạn tên miền... được phân bổ trong thời hạn từ 10 tháng đến 12 tháng. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng, cước sử dụng đường bộ và chi phí mua các dịch vụ trả trước được phân bổ trong thời hạn từ 18 tháng đến 48 tháng.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm giá trị các khoản chi phí đã được tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ, nhưng chưa được chi tại ngày kết thúc năm tài chính trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Đến thời điểm thực chi, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí phân chênh lệch với số đã trích. Các khoản chi phí phải trả tại ngày kết thúc niên độ bao gồm chi phí trích trước xây dựng dự án Sông Công và chi phí lãi vay phải trả.

Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2016 là số lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ đi (-) thuế thu nhập doanh nghiệp và bù lỗ cho các năm tài chính 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 cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

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.

197
3 T
HH
TOÁ
TNA
HÁN
BÁI
NỘI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)***Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản*

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

Doanh thu khác

Doanh thu khác bao gồm lãi tiền gửi, tiền cho vay. Lãi tiền gửi, tiền cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Giá vốn hàng bán

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

Chi phí tài chính

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

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng bao gồm các khoản chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm.

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

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

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 năm hiện hành (20%).

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

		<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
Tiền mặt tại quỹ	(i)	1.526.106.314	896.686.264
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii)	77.255.617	223.512.733
Các khoản tương đương tiền		-	-
Cộng		<u>1.603.361.931</u>	<u>1.120.198.997</u>

(i) Số dư tiền mặt tại quỹ vào ngày 31/12/2016 bao gồm:

	<u>VND</u>
Đồng Việt Nam (VND)	<u>1.526.106.314</u>
Cộng	<u>1.526.106.314</u>

(ii) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 31/12/2016 bao gồm:

	<u>VND</u>
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	416.636
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Đông Đô	212.614
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Lý Nam Đế	821.146
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN Đại An	1.257.704
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Cam Đường	1.231.092
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PTVN - CN Tây Hà Nội	1.141.598
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thăng Long	1.835.676
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nội	3.066.941
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sóng Nhuệ	60.229.781
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Tây Đô	3.172.859
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Hà Nội	3.869.570
Cộng	<u>77.255.617</u>

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

	<u>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
Ban Quản lý Dự án Bắc Hà - Lào Cai	59.561.465	59.561.465
Ban Quản lý Dự án ODA tỉnh Lào Cai	-	1.589.945.968
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Tư vấn giám sát Minh Phú	-	290.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nông thôn	892.746.157	892.746.157
Hoàng Thị Yến	8.876.510.000	-
Công ty TNHH Quang Ngân Việt Nam	7.880.331.690	-
Công ty Cổ phần xây dựng Trung Hải	14.287.782.850	-
Trần Thị Bình Xuân	11.525.540.000	-
Các khách hàng còn lại	26.749.414.410	-
Cộng	<u>70.271.886.572</u>	<u>2.832.253.590</u>

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*

	31/12/2016	01/01/2016
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	3.292.087.050	3.975.631.050
Công ty CP TV Địa chất và Khảo sát thiết kế Thạch Lam	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Bắc Giang	2.800.000	1.500.000.000
DNTN Xuân Quang Thái Nguyên	170.283.836	400.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô	180.119.108.333	-
Công ty Cổ phần Vận tải Bình An	-	300.470.550
Các đối tượng khác	1.006.227.343	538.099.999
Cộng	184.590.506.562	6.714.201.599

4. *Phải thu về cho vay*

Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2016	01/01/2016
Công ty cổ phần ĐT&XD hạ tầng Thủ Đô	-	60.000.000.000
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	60.000.000.000

Phải thu về cho vay dài hạn

Ông Nguyễn Đức Diệp (*)	-	11.606.075.691
Ông Nguyễn Thế Hùng (*)	-	5.774.636.815
Cộng	-	17.380.712.506

(*) Chi tiết khoản cho vay cá nhân

Khoản vay	Số dư cuối năm	Thời hạn trả nợ	Lãi suất	Thu hồi sau niên độ
Thỏa thuận vay kiêm khế ước nhận nợ số 08/2015/HĐVV/KOSY-NDD ngày 31/12/2015	13.656.075.691	30/06/2017	10,5%/năm	{a}
Thỏa thuận vay kiêm khế ước nhận nợ số 01/2016/HĐVV/KOSY-NTK ngày 21/01/2016	7.840.000.000	30/06/2017	10,5%/năm	{b}
Thỏa thuận vay kiêm khế ước nhận nợ số 09/2015/HĐVV/KOSY-NTH ngày 31/12/2015	15.921.714.865	30/06/2017	10,5%/năm	{c}
Cộng	37.417.790.556			

{a}: Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, số dư còn lại của Ông Nguyễn Đức Diệp là 7.488.075.691 đồng

{b}: Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, số dư còn lại của Ông Nguyễn Trung Kiên là 723.714.929 đồng

{c}: Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, số dư còn lại của Ông Nguyễn Thế Hùng là 3.921.714.864 đồng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

5. Các khoản phải thu khác

5.1. Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2016	01/01/2016
Ký cược, ký quỹ	934.478.538	500.000.738
Tạm ứng	17.385.276.561	47.619.217.587
+ Ông Nguyễn Việt Cường (*)	11.144.276.561	42.038.000.000
+ Ông Nguyễn Thế Hùng	-	-
+ Ông Nguyễn Đức Diệp	-	-
+ Ông Đỗ Văn Thành (*)	6.241.000.000	-
+ Bà Hoàng Thị Yến	-	-
Phải thu khác	-	5.581.217.587
+ Phải thu Ông Nguyễn Thế Hùng (**)	5.137.289.004	1.720.647.867
+ Cty CP Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô (lãi vay)	1.521.539.534	1.521.539.534
+ Công ty cổ phần Nextone (lãi vay)	-	199.108.333
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Thế Hùng (**)	1.001.587.173	-
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Thế Hùng (**)	1.003.812.989	-
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Đức Diệp (***)	1.239.909.308	-
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Trung Kiên (****)	370.440.000	-
Cộng	23.457.044.103	49.839.866.192

(*): Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, số dư các khoản tạm ứng là 4.611.434.561 đồng

(**): Khoản phải thu này đã thu hồi bằng Tiền gửi ngân hàng vào ngày 7/6/2017

5.2. Phải thu dài hạn khác

	31/12/2016	01/01/2016
Ký cược, ký quỹ	47.097.082	47.097.082
Cộng	47.097.082	47.097.082

6. Nợ xấu

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Ban Quản lý Dự án Bắc Hà - Lào Cai	59.561.465	-	59.561.465	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nông Thôn	892.746.157	-	892.746.157	-
Cộng	952.307.622	-	952.307.622	-

7. Hàng tồn kho

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	110.987.352.415	-	41.470.176.649	-
- Dự án Kosy Sông Công - Thái Nguyên	24.723.416.802	-	19.853.862.116	-
- Dự án Kosy Lào Cai	83.490.606.794	-	20.920.196.925	-
- Các dự án khác	2.773.328.819	-	696.117.608	-
Cộng	110.987.352.415	-	41.470.176.649	-

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Địa chỉ: 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 2016

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

	31/12/2016		01/01/2016	
	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	89.300.000.000	48.755.222	89.251.244.778	70.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Hồng Việt	49.000.000.000	39.246.558	48.960.753.442	30.000.000.000
+ Công ty Cổ phần Kosy Lào Cai	40.300.000.000	9.508.664	40.290.491.336	30.000.000.000
Cộng	89.300.000.000	48.755.222	89.251.244.778	100.000.000.000
Đầu tư vào công ty con				130.332.935
				99.869.667.065

8.1 Đầu tư vào công ty con

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	31/12/2016	01/01/2016
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Kosy Bắc Giang	Xây dựng	-	-
Cộng			
		7.000.000	70%
			70.000.000.000
			70.000.000.000

Khoản đầu tư vào công ty con đã được chuyển nhượng tại ngày 17/10/2016 theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/HĐCN/KOSY ngày 10/10/2016.

8.2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	31/12/2016	01/01/2016
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Hồng Việt	Xây dựng	4.900.000	32,67%
Công ty Cổ phần Kosy Lào Cai	Xây dựng	4.030.000	44,78%
Cộng			
		3.000.000	33,33%
			30.000.000.000
			30.000.000.000

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.

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**

	31/12/2016	01/01/2016
<i>Chi phí trả trước ngắn hạn</i>		
- Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ	-	-
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	-
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	84.996.345	-
- Các khoản khác	-	-
Cộng	84.996.345	-
<i>Chi phí trả trước dài hạn</i>		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	17.624.998	-
- Chi phí cước sử dụng đường bộ, dịch vụ trả trước	8.450.709	-
- Các khoản khác	-	-
Cộng	26.075.707	-

10. Phải trả người bán

	31/12/2016		01/01/2016	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Tổng Công ty 789	-	-	32.839.000	32.839.000
Công ty cổ phần Công nghệ môi trường Âu Việt	-	-	165.000.000	165.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Kosy	352.000.000	352.000.000	66.000.000	66.000.000
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Hoàng Hà	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 Thương mại Dịch vụ Xây dựng Vương Khang	8.818.585.160	8.818.585.160	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	3.540.417.850	3.540.417.850	-	-
Cộng	41.317.041.620	41.317.041.620	263.839.000	263.839.000

11. Người mua trả tiền trước

	31/12/2016		01/01/2016	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Ban Quản lý Dự án ODA tỉnh Lào Cai	40.095.032	40.095.032	-	-
Cộng	40.095.032	40.095.032	-	-

912
 TY
 H
 DAN
 NAM
 NH
 AC
 11-V

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)****12. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

NGUYÊN GIÁ	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2016	-	203.640.000	446.727.273	-	-	650.367.273
Mua trong năm	-	-	3.461.734.000	-	-	3.461.734.000
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2016	-	203.640.000	3.908.461.273	-	-	4.112.101.273
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2016	-	149.403.889	335.045.449	-	-	484.449.338
Khấu hao trong năm	-	20.883.334	435.882.545	-	-	456.765.879
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/12/2016	-	170.287.223	770.927.994	-	-	941.215.217
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2016	-	54.236.111	111.681.824	-	-	165.917.935
Tại ngày 31/12/2016	-	33.352.777	3.137.533.279	-	-	3.170.886.056

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 thẻ chấp, cầm cố cho vay:

78.640.000 đồng
- đồng
3.137.533.279 đồng

(Chi tiết tại mục V.16.1 và V.18.1 Thuyết minh BCTC)

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

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

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 1.672.767.367 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. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi sau khi đã trừ đi lãi nhận được từ khoản tiền vay rút về nhân rồi.

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2016	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2016
Thuế giá trị gia tăng	89.177.483	13.433.285.805	(13.129.803.521)	392.659.767
Thuế thu nhập doanh nghiệp	65.588.547	4.078.711.915	(65.588.547)	4.078.711.915
Thuế thu nhập cá nhân	777.313	20.110.244	(8.084.776)	12.802.781
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	32.517.022.000	(17.600.000.000)	14.917.022.000
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	193.899.280	702.774.655	(896.673.935)	-
Cộng	349.442.623	50.755.904.619	(31.704.150.779)	19.401.196.463

15. Chi phí phải trả**Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2016	01/01/2016
- Chi phí trích trước XD dự án Sông Công	7.689.959.090	-
- Chi phí trích trước thí nghiệm Công trình Nậm Mòn - Cốc Ly	-	96.492.727
- Chi phí lãi vay	33.541.666	-
Cộng	7.723.500.756	96.492.727

16. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2016		01/01/2016	
	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	689.705.054	689.705.054
- Bảo hiểm y tế	9.463.590	9.463.590	3.384.969	3.384.969
- Bảo hiểm thất nghiệp	4.563.843	4.563.843	52.924.259	52.924.259
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.295.803.920	1.295.803.920	1.224.403.920	1.224.403.920
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.755.421.187	8.755.421.187	8.755.421.187	8.755.421.187
+ CT TNHH MTV TM Tiến Minh (*)	8.755.421.187	8.755.421.187	8.755.421.187	8.755.421.187
Cộng	10.739.337.037	10.739.337.037	10.725.839.389	10.725.839.389

(*): 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: 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 2016

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

	1/1/2016		Trong năm		31/12/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<i>Vay ngắn hạn</i>						
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Kosy (*)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	100.000.000.000	-	-
+ Công ty TNHH Next One Việt Nam	-	-	37.790.441.767	25.040.441.767	12.750.000.000	12.750.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ	-	-	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Cộng	100.000.000.000	100.000.000.000	57.790.441.767	125.040.441.767	32.750.000.000	32.750.000.000
<i>Vay dài hạn</i>						
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đống Đa (**)	-	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-	-
Cộng	-	-	3.500.000.000	3.500.000.000	-	-

(*) Khoản vay lãi suất 0%/năm, và có kỳ hạn 11 tháng từ ngày 18/11/2015 đến 17/10/2016. Đơn vị đã hoàn trả toàn bộ số tiền đi vay tại thời điểm 17/10/2016.

(**) Khoản vay có lãi suất 10,5%/năm, và có kỳ hạn 24 tháng từ ngày 20/06/2016. Đơn vị đã hoàn trả toàn bộ số tiền vay này tại thời điểm 15/08/2016.

17.1. Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Bên cho vay

Hợp đồng vay/khoản vay

Số dư cuối năm

Kỳ hạn trả gốc và lãi

Lãi suất

Tài sản đảm bảo

Hợp đồng số 01/2016-HBTD/NHCT322-KOSY

+ Giấy nhận nợ số 01

+ Giấy nhận nợ số 02

+ Giấy nhận nợ số 03

+ Giấy nhận nợ số 04

+ Giấy nhận nợ số 05

+ Giấy nhận nợ số 06

ĐHVV/KOSYNEXTON

E

12.750.000.000

30/06/2017

13,5%

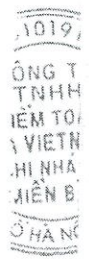
Tin chấp

Cộng

32.750.000.000

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

24



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	180.000.000.000	(13.380.731.480)	166.619.268.520
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	465.415.734	465.415.734
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	180.000.000.000	(12.915.315.746)	167.084.684.254
Tăng vốn trong năm nay	220.000.000.000	-	220.000.000.000
Lãi trong năm nay	-	20.536.488.310	20.536.488.310
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối năm nay	400.000.000.000	7.621.172.564	407.621.172.564

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

	31/12/2016			01/01/2016		
	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	28.000.000.000	28.000.000.000	-	14.400.000.000	14.400.000.000	-
- Ông Nguyễn Thế Hùng	63.000.000.000	63.000.000.000	-	32.400.000.000	32.400.000.000	-
- Ông Nguyễn Việt Cường	224.000.000.000	224.000.000.000	-	115.200.000.000	115.200.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	17.500.000.000	17.500.000.000	-	9.000.000.000	9.000.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Hằng	17.500.000.000	17.500.000.000	-	9.000.000.000	9.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Ngọc Sáu	50.000.000.000	50.000.000.000	-	-	-	-
Cộng	400.000.000.000	400.000.000.000	-	180.000.000.000	180.000.000.000	-

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

	2016	2015
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	180.000.000.000	180.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	220.000.000.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	400.000.000.000	180.000.000.000

Cổ phiếu:

	31/12/2016	01/01/2016
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	40.000.000	18.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	40.000.000	18.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	40.000.000	18.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	40.000.000	18.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	40.000.000	18.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ		

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

	2016	2015
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	150.575.645.615	4.145.260.244
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	3.807.720.244
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	168.648.192	337.540.000
Doanh thu bán hàng	108.707.718.745	-
Doanh thu bán BĐS	41.699.278.678	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	287.354.545
<i>Giảm giá hàng bán</i>	<i>-</i>	<i>287.354.545</i>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	150.575.645.615	3.857.905.699
<i>Doanh thu thuần hoạt động xây lắp</i>	<i>-</i>	<i>3.520.365.699</i>
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới BĐS</i>	<i>168.648.192</i>	<i>337.540.000</i>
<i>Doanh thu thuần bán hàng</i>	<i>108.707.718.745</i>	<i>-</i>
<i>Doanh thu thuần bán BĐS</i>	<i>41.699.278.678</i>	<i>-</i>

20. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	2016	2015
Giá vốn hàng hoá đã bán	104.249.955.550	-
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	1.010.620.170
Giá vốn kinh doanh bất động sản	27.170.042.471	-
Cộng	131.419.998.021	1.010.620.170

21. Doanh thu hoạt động tài chính

	2016	2015
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.934.573.330	200.351.965
Lãi bán các khoản đầu tư	-	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	81.577.713	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
Cộng	9.016.151.043	200.351.965

22. Chi phí tài chính

	2016	2015
Lãi tiền vay	710.182.980	388.012.271
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	-	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư	-	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	130.332.935
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	710.182.980	518.345.206

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**

	2016	2015
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	289.594.499	668.607.924
- Chi phí đồ dùng văn phòng	25.982.227	11.731.800
- Chi phí khấu hao TSCĐ	326.316.669	66.979.214
- Thuế, phí và lệ phí	124.360.972	3.000.000
- Chi phí trích lập dự phòng	-	952.307.622
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	308.958.286	146.427.797
- Chi phí bằng tiền khác	1.451.405.760	108.397.930
Cộng	2.526.618.412	1.957.452.287
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí bằng tiền khác	225.809.118	-
Cộng	225.809.118	-

24. Thu nhập và chi phí khác

	2016	2015
Thu nhập khác	-	332.524.779
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	16.403.458
- Xử lý số dư nhận tiền ứng trước	-	312.037.257
+ Công ty Xây dựng Tân Thành	-	197.866.822
+ Công ty Cổ phần Công trình Viettel	-	114.170.435
- Xử lý chênh lệch số dư thuế GTGT	-	4.084.064
- Xử lý số dư lẻ	-	-
Chi phí khác	93.987.902	431.099.026
- Các khoản bị phạt	93.846.903	178.420.044
- Các khoản khác	-	252.678.982
+ Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	-	160.758.982
+ Hạch toán bổ sung giá trị khấu hao xe ô tô	-	91.920.000
- Xử lý số dư lẻ	140.999	-
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(93.987.902)	(98.574.247)

25. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	2016	2015
Cnhi phí nguyên liệu, vật liệu	14.975.002	-
Chi phí nhân công	2.028.701.470	1.344.801.192
Chi phí khấu hao TSCĐ	456.765.879	137.448.906
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.459.333.939	28.953.463.367
Chi phí khác bằng tiền	30.510.689.502	264.059.268
Cộng	40.470.465.792	30.699.772.733

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**

	2016	2015
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4.078.711.915	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNHH của năm nay	-	7.850.020
Cộng	4.078.711.915	7.850.020

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:

	Dự án BĐS	Hoạt động SXKD thông thường	Tổng
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	14.529.236.207	10.085.964.018	24.615.200.225
<u>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán</u>	-	510.325.773	510.325.773
<u>Các khoản điều chỉnh tăng</u>	-	510.325.773	510.325.773
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	-	510.325.773	510.325.773
<i>Chi tiết</i>			
+ Chi phí xử phạt hành chính	-	93.846.903	93.846.903
+ Chi phí khấu hao bị loại	-	170.761.111	170.761.111
+ Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	-	155.073.777	155.073.777
+ Chi phí lãi vay do thiếu vốn	-	90.643.982	90.643.982
<u>Các khoản điều chỉnh giảm</u>	-	-	-
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	-	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	14.529.236.207	10.596.289.791	25.125.525.998
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(4.731.966.424)	(4.731.966.424)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	14.529.236.207	5.864.323.367	20.393.559.574
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	2.905.847.241	1.172.864.674	4.078.711.915
Thuế TNDN phải trả đầu năm	-	65.588.547	65.588.547
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	-	-	-
Thuế TNDN đã trả trong năm	-	(65.588.547)	(65.588.547)
Thuế TNDN phải trả cuối năm	2.905.847.241	1.172.864.674	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.

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

	2016	2015
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.536.488.310	465.415.734
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	20.536.488.310	465.415.734
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	23.982.367	18.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	856	26

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

	2016	2015
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	18.000.000	18.000.000
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong năm	5.982.367	-
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	23.982.367	18.000.000

VII. 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 2016, 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.

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

	2016	2015
Tiền lương và phụ cấp	912.509.058	446.426.086
Tiền thưởng	-	-
Các khoản khác	-	-
Cộng	912.509.058	446.426.086

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)

Các bên được nhận biết là các bên có liên quan với Công ty trong năm tài chính 2016 là:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
- Công ty Cổ phần Kosy Bắc Giang	Công ty con
- 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 Đô	Công ty em gái của CT HDQT
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kosy	Công ty em gái của CT HDQT
- Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	Công ty em trai của CT HDQT
- Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông Nguyễn Đức Diệp	UV HDQT/P.TGD
- Nguyễn Thế Hùng	UV HDQT/P.TGD
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Em gái CT HDQT/ cổ đông
- Ông Nguyễn Trung Kiên	UV HDQT/ Em trai của CT HDQT

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 2016</u>	<u>Năm 2015</u>
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HDQT		
+ Tạm ứng		48.880.000.000	-
+ Hoàn ứng		72.773.723.439	24.500.000.000
Ông Nguyễn Trung Kiên	UV HDQT/ Em trai của CT HDQT		
+ Tạm ứng		-	-
+ Hoàn ứng		-	28.500.000.000
+ Vay tiền của Công ty		7.840.000.000	-
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		370.440.000	-
Ông Nguyễn Thế Hùng	UV HDQT/P.TGD		
+ Tạm ứng		-	-
+ Hoàn ứng		-	28.000.000.000
+ Bồi thường thiệt hại do tổn động công nợ		-	1.521.539.534
+ Vay tiền của Công ty		10.965.000.000	5.774.636.815
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		817.921.950	-
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		1.003.812.989	-
- Ông Nguyễn Đức Diệp	UV HDQT/P.TGD		
+ Tạm ứng		-	15.073.916.541
+ Hoàn ứng		-	26.073.916.541
+ Vay tiền của Công ty		17.950.000.000	11.606.075.691
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		15.900.000.000	-
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		1.239.909.308	-
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Em gái CT HDQT/ cổ đông		
+ Bán xe ô tô cho Công ty		100.000.000	-
+ Mua Cổ phần CT cp Kosy Bắc Giang		70.000.000.000	-

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

1. Thông tin về các bên có liên quan (Tiếp theo)

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2016</u>	<u>Năm 2015</u>
- Cho vay và trả trước			
Cty CP Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đức	TV thân cận trong GD của CT HĐQT	179,920,000,000	199,108,333
+ Cho vay			60,000,000,000
+ Thu hồi khoản vay		60,000,000,000	-
+ Ứng tiền trước để thực hiện dự án		113,620,000,000	-
+ Lãi vay		6,300,000,000	199,108,333
- Dịch vụ			
Công ty Cổ phần Đầu tư Kosy	TV thân cận trong GD của CTHĐQT	352,000,000	66,000,000
+ Chi phí nhân sự		352,000,000	66,000,000
Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	TV thân cận trong GD của CTHĐQT	1,055,635,000	3,156,456,000
+ Chi phí tư vấn thiết kế dự án		1,055,635,000	3,156,456,000
- Vay			
Công ty Cổ phần Đầu tư Kosy	TV thân cận trong GD của CTHĐQT		100,000,000,000
+ Cho Công ty vay			100,000,000,000
+ Thanh toán tiền vay		100,000,000,000	

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>31/12/2016</u>	<u>01/01/2016</u>
I. Trả trước cho người bán			
- Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng Đông Đô	TV thân cận trong GD của CT HĐQT	3,292,087,050	3,975,631,050
- Công ty cổ phần ĐT&XD Hạ tầng Thủ Đức	TV thân cận trong GD của CT HĐQT	180,119,108,333	-
II. Phải trả người bán			
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	Em gái CT HĐQT/ cổ đông	100,000,000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kosy	TV thân cận trong GD của CT HĐQT	352,000,000	66,000,000
III. Vay			
- Công ty Cổ phần Đầu tư Kosy	TV thân cận trong GD của CT HĐQT	-	100,000,000,000
IV. Phải thu về cho vay			
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đức	TV thân cận trong GD của CT HĐQT	-	60,000,000,000
Ông Nguyễn Đức Diệp	UV HĐQT/PTGD	13.656.075.691	11,606,075,691
Ông Nguyễn Trung Kiên	UV HĐQT/ Em trai của CT HĐQT	7,840,000,000	
Ông Nguyễn Thế Hùng	UV HĐQT/PTGD	15.921.714.865	5,774,636,815

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

VII. THÔNG TIN KHÁC (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:

Các bên có liên quan	Mối quan hệ	12/31/2016	01/01/2016
V. Phải thu khác			
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô (lãi vay)	TV thân cận trong GD của Chủ tịch HĐQT	-	199.108.333
Ông Nguyễn Đứo Diệp	UV HĐQT/Phó TGĐ	1.239.909.308	-
Ông Nguyễn Trung Kiên	UV HĐQT/ Em trai của CT HĐQT	370.440.000	-
Ông Nguyễn Thế Hùng	UV HĐQT/Phó TGD	2.525.352.523	1.521.539.534
VI. Tạm ứng			
- Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT	11.144.276.561	42.038.000.000

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

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

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

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

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

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào 31/12/2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Chi nhánh Miền Bắc.

HOÀNG THỊ YẾN
Người lập

PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT