

CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY

Báo cáo tài chính của Công ty đã soát xét cho kỳ tài chính
từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 – 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 – 35

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 kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017 đã được soát xét 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 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 26/10/2017. 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 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 58, đường Đặng Dung, phường Tân Giang, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh

(*) 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 của Công ty tại Công ty cổ phần Kosy Lào Cai còn 19.98% và chuyển thành khoản đầu tư khác.

Hoạt động chính trong kỳ 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 kỳ tài chính và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

- Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch Hội đồng quản trị	
- Ông Nguyễn Mạnh Sáu	Ủy viên Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm từ ngày 04/01/2017
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Ủy viên Hội đồng quản trị	Bổ nhiệm từ ngày 04/01/2017
- Bà 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

BAN GIÁM ĐỐC

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

- Ông Nguyễn Việt Cường	Tổng Giám đốc	
- Ông Nguyễn Thế Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
- Ông Nguyễn Đức Diệp	Phó Tổng Giám đốc	
- Ông Hoàng Văn Quyết	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 01/07/2017
- Ông Nguyễn Quang Huy	Phó Tổng Giám đốc	Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/08/2017

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 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 | Bổ nhiệm từ ngày 04/01/2017 |
| - Bà Bùi Thị Nga | Thành viên ban kiểm soát | Bổ nhiệm từ ngày 04/01/2017 |
| - Bà La Ngọc Anh | Thành viên ban kiểm soát | Từ ngày 04/01/2017 đến ngày 15/09/2017 |
| - Ông Lê Thanh Bình | Thành viên ban kiểm soát | Bổ nhiệm từ ngày 15/09/2017 |

SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NIÊN DỘ

Đến ngày lập báo cáo này, Ban Giám đốc Công ty cho rằng không có các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính có thể làm cho các số liệu và thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính đã soát xét 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 soát xét Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017 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 30/09/2017 cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017 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 soát xét (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/09/2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017.

Hà Nội, ngày 06 tháng 11 năm 2017

Đại diện cho HĐQT và Ban Giám đốc



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

Số: 89/2017/BCSX - CPAMB

Hà Nội, ngày 06 tháng 11 năm 2017

**BÁO CÁO SOÁT XÉT
THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ***Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Kosy
cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017.***Kính gửi: HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN KOSY**

Chúng tôi đã thực hiện soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty cổ phần Kosy, được lập ngày 06/11/2017 từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 30/09/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả của soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cổ phần Kosy đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/09/2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017, 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 giữa niên độ.

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2017	01/01/2017
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		526.697.540.040	427.460.630.124
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		4.897.605.900	1.603.361.931
1. Tiền	111	V.1	4.897.605.900	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		408.073.683.045	314.784.919.433
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	87.415.572.641	70.271.886.572
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	249.071.654.106	184.590.506.562
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.4	-	37.417.790.556
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.1	72.538.763.920	23.457.043.365
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(952.307.622)	(952.307.622)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		113.660.398.699	110.987.352.415
1. Hàng tồn kho	141	V.7	113.660.398.699	110.987.352.415
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		65.852.396	84.996.345
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	65.852.396	84.996.345
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		57.761.250.414	92.495.304.361
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		47.097.820	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	47.097.820
II. Tài sản cố định	220		4.714.399.367	3.170.886.056
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	4.714.399.367	3.170.886.056
- Nguyên giá	222		6.347.558.546	4.112.101.273
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(1.633.159.179)	(941.215.217)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.8	52.981.244.778	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	49.000.000.000	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)	(48.755.222)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		18.508.449	26.075.707
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	18.508.449	26.075.707
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		584.458.790.454	519.955.934.485

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 30 tháng 09 năm 2017

(Tiếp theo)

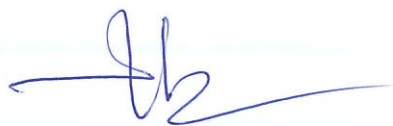
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	30/09/2017	01/01/2017
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		141.072.632.098	112.334.761.921
I. Nợ ngắn hạn	310		116.226.727.598	112.334.761.921
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	41.539.542.477	41.317.041.620
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	292.850.132	40.095.032
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	13.126.073.853	19.401.196.463
4. Phải trả người lao động	314		997.036.192	363.591.013
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	7.721.529.686	7.723.500.756
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	11.526.020.811	10.739.337.037
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	41.023.674.447	32.750.000.000
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
II. Nợ dài hạn	330		24.845.904.500	-
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17	24.845.904.500	-
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		443.386.158.356	407.621.172.564
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	443.386.158.356	407.621.172.564
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		415.000.000.000	400.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		415.000.000.000	400.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		28.386.158.356	7.621.172.564
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		7.621.172.564	(12.915.315.746)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		20.764.985.792	20.536.488.310
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		584.458.790.454	519.955.934.485



HOÀNG THỊ YÊN

Người lập



PHẠM THỊ THẮNG

Kế toán trưởng



Hà Nội, ngày 06 tháng 11 năm 2017

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG

Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.19	195.601.066.564	22.631.411.807
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.19	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		195.601.066.564	22.631.411.807
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.20	170.992.465.826	21.829.056.739
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		24.608.600.738	802.355.068
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.21	12.572.646.919	1.975.095.463
7. Chi phí tài chính	22	V.22	860.455.000	188.318.580
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		860.455.000	188.318.580
8. Chi phí bán hàng	25	VI.23	1.772.898.556	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.23	6.835.507.010	1.595.126.783
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		27.712.387.091	994.005.168
11. Thu nhập khác	31	VI.24	-	-
12. Chi phí khác	32	VI.24	1.323.615.754	81.412.358
13. Lợi nhuận khác	40		(1.323.615.754)	(81.412.358)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		26.388.771.337	912.592.810
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.26	5.623.785.545	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		20.764.985.792	912.592.810
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.27	505,19	45,51
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		505,19	45,51



HOÀNG THỊ YẾN
Người lập



PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng



Hà Nội, ngày 06 tháng 11 năm 2017

NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Theo phương pháp gián tiếp

Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	MÃ SỐ	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	26.388.771.337	912.592.810
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	691.943.962	258.974.241
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(12.572.646.919)	(1.975.095.463)
- Chi phí lãi vay	06	860.455.000	188.318.580
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	15.368.523.380	(615.209.832)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(84.498.332.653)	(73.102.968.137)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(2.673.046.284)	(24.150.261.503)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(5.926.782.400)	20.829.247.438
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	26.711.207	(621.214.374)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(860.455.000)	(43.901.913)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.078.711.915)	(65.588.547)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(82.642.093.665)	(77.769.896.868)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(2.235.457.273)	(3.361.734.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	24.205.000.000
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	37.417.790.556	(10.217.921.950)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	2.634.425.404	18.181.246
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	37.816.758.687	10.643.525.296
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	49.002.142.600
2. Tiền thu từ đi vay	33	82.560.203.947	25.350.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(49.365.625.000)	(7.300.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	48.119.578.947	67.052.142.600
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50	3.294.243.969	(74.228.972)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	1.603.361.931	1.120.198.997
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4.897.605.900	1.045.970.025

HOÀNG THỊ YẾN
Người lập

PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng



Hà Nội, ngày 06 tháng 11 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 15 ngày 26/10/2017. 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 kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế tổng thể mặt bằng công trình xây dựng;*
- *Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;*
- *Xây dựng công trình công ích, chi tiết: Xây dựng công trình viễn thông; xây dựng công trình thủy lợi;*
- *Lắp đặt hệ thống xây dựng khác, chi tiết: Lắp đặt sửa chữa công trình viễn thông;*
- *Hoạt động viễn thông khác, chi tiết: Cho thuê công trình viễn thông;*
- *Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;*
- *Thoát nước và xử lý nước thải, chi tiết: Xử lý nước thải;*
- *Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản;*
- *Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác, chi tiết: Khảo sát, thăm dò khoáng sản (trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm); lập dự án, khảo sát khai thác mỏ;*
- *Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn chưa được phân vào đâu, chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh;*
- *Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi;*
- *Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt, chi tiết: Khai thác khoáng sản kim loại đen, kim loại màu, quặng không chứa sắt, quặng kim loại không chứa sắt (trừ những khoáng sản cấm khai thác); Khai thác quặng kim loại quý hiếm; Khai thác quặng sắt;*
- *Giáo dục nghề nghiệp, chi tiết: Đào tạo trung học chuyên nghiệp; Đào tạo cao đẳng; Đào tạo đại học và sau đại học;*
- *Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng;*
- *Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng;*
- *Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, chi tiết: kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán Bar, phòng hát karaoke, vũ trường);*
- *Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Kinh doanh khu vui chơi giải trí;*
- *Đại lý du lịch, chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch, du lịch sinh thái (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);*
- *Sản xuất, truyền tải và phân phối điện, chi tiết: Sản xuất, truyền tải điện;*
- *Xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác, chi tiết: Xây dựng đường dây và trạm điện dưới 35KV; xây dựng công trình công trình cấp thoát nước; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp;*
- *Xây dựng công trình đường 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 ngày 31/12/2016 của Công ty đã được kiểm toán.

Cơ cấu tổ chức

Tại thời điểm 30/09/2017, Công ty có 01 công ty liên kết, cụ thể như sau:

Chi tiết	Vốn điều lệ theo GCNĐKKD	Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 30/09/2017		
		Vốn góp thực tế của Công ty liên kết (VND)	Giá trị vốn góp của Công ty tại công ty liên kết	Tỷ lệ sở hữu (%)
<i>Công ty liên kết</i>				
<i>Công ty cổ phần Hồng Việt</i>	150.000.000.000	150.000.000.000	49.000.000.000	32,67%

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 30/09/2017, tổng số cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty là 52 người, trong đó cán bộ quản lý là 08 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 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 MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Chế độ kế toán áp dụng:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản phải thu

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

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 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 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 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

(*): Tài sản cố định là xe cũ 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, 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 từ 05 tháng đến 12 tháng. Chi phí trả trước dài hạn bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, phí sử dụng đường bộ và chi phí mua các dịch vụ trả trước được phân bổ trong thời hạn từ 18 tháng đến 30 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 kỳ tài chính bao gồm chi phí trích trước xây dựng hạ tầng dự án Sông Công và chi phí lãi vay.

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 30/09/2017 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 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 lãi chuyển nhượng cổ phần đầu tư vào Công ty cổ phần Kosy Lào Cai. 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. Lãi chuyển nhượng cổ phần đầu tư được ghi nhận khi thực hiện chuyển giao phần lớn những rủi ro 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 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 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.

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

		<u>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Tiền mặt tại quỹ	(i)	2.308.319.875	1.526.106.314
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	(ii)	2.589.286.025	77.255.617
Các khoản tương đương tiền		-	-
Cộng		<u>4.897.605.900</u>	<u>1.603.361.931</u>

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

	<u>VND</u>
Đồng Việt Nam (VND)	2.308.319.875
Cộng	<u>2.308.319.875</u>

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

	<u>VND</u>
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	40.107.667
+ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Đông Đô	63.835
+ Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Lý Nam Đế	1.780.677
+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - CN Đại An	1.017.152
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và PTVN - CN Tây Hà Nội	4.610.824
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Thăng Long	710.661
+ Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Láng Hòa Lạc	2.799.004
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Sông Nhuệ	316.064.258
+ Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - CN Tây Đô	3.619.945
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Hà Nội	1.551.198
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Thành Công	4.834.264
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Phạm Hùng	2.141.864
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Lê Ngọc Hân	10.881.328
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Sở giao dịch	2.199.103.348
Cộng	<u>2.589.286.025</u>

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

	<u>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
Lê Văn Dũng	-	8.876.510.000
Công ty TNHH Quang Ngân Việt Nam	11.344.871.406	7.880.331.690
Công ty cổ phần xây dựng Trung Hải	4.438.382.850	14.287.782.850
Hoàng Thị Hồng	-	11.525.540.000
Công Ty cổ phần MBG Công nghệ và truyền thông	-	5.660.094.000
Công Ty cổ phần EGO Việt Nam	11.240.225.334	2.002.004.590
Công ty TNHH Lê Tuấn Hoàng	5.791.724.681	4.360.479.470
Các khách hàng còn lại	54.600.368.370	15.679.143.972
Cộng	<u>87.415.572.641</u>	<u>70.271.886.572</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**

	30/09/2017	01/01/2017
Công ty cổ phần Tư vấn kiến trúc và xây dựng Đông Đô	3.292.087.050	3.292.087.050
DNTN Xuân Quang Thái Nguyên	-	170.283.836
Công ty cổ phần Dầu tư và xây dựng hạ tầng thủ đô	179.706.787.215	180.119.108.333
Trung tâm phát triển quỹ đất Lào Cai	37.850.691.241	-
Công ty cổ phần KPT Việt nam	19.660.000.000	-
Các đối tượng khác	8.562.088.600	1.009.027.343
Cộng	249.071.654.106	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**

	30/09/2017	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**

	30/09/2017	01/01/2017
Ký cược, ký quỹ	-	934.477.800
Tạm ứng	23.062.254.544	17.385.276.561
+ Ông Nguyễn Việt Cường	10.000.000.000	11.135.276.561
+ Ông Nguyễn Văn Sơn	8.062.254.544	-
+ Ông Đỗ Văn Thành	5.000.000.000	6.250.000.000
Phải thu khác	49.476.509.376	5.137.289.004
+ Phải thu khác Ông Nguyễn Thế Hùng	-	1.521.539.534
+ Công ty cổ phần Next One (lãi vay)	654.125.564	1.001.587.173
+ Phải thu Ông Nguyễn Anh Đức	47.151.000.000	-
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Thế Hùng	740.026.138	1.003.812.989
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Đức Diệp	612.903.875	1.239.909.308
+ Phải thu lãi vay Ông Nguyễn Trung Kiên	318.453.799	370.440.000
Cộng	72.538.763.920	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)****5.2 Phải thu dài hạn khác**

	30/09/2017	01/01/2017
Ký cược, ký quỹ	47.097.820	47.097.820
Cộng	47.097.820	47.097.820

6. Nợ xấu

	30/09/2017		01/01/2017	
	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

	30/09/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí SXKD dở dang (*)	107.775.125.275	-	110.987.352.415	-
+ Dự án Kosy Sông Công - Thái Nguyên	35.212.057.187	-	24.640.265.860	-
+ Dự án Kosy Lào Cai	56.547.139.845	-	83.490.606.794	-
+ Dự án Kosy Cầu Gồ	13.134.445.763	-	864.861.392	-
+ Các dự án khác	2.881.482.480	-	1.991.618.369	-
- Hàng hóa	5.885.273.424	-	-	-
Cộng	113.660.398.699	-	110.987.352.415	-

(*): 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.17.1 Thuyết minh BCTC

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**

	30/09/2017		01/01/2017	
	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	49.030.000.000	39.246.558	48.950.753.442	89.300.000.000
- Công ty cổ phần Hồng Việt	49.030.000.000	39.246.558	48.950.753.442	49.000.000.000
- Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	-	-	-	40.300.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	4.030.000.000	9.508.664	4.020.491.336	-
- Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	4.030.000.000	9.508.664	4.020.491.336	-
Cộng	53.030.000.000	48.755.222	52.981.244.778	89.300.000.000

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.

8.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	30/09/2017		01/01/2017	
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
Công ty cổ phần Hồng Việt	Xây dựng	4.900.000	32,67%	4.900.000	32,67%
Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	Xây dựng	-	-	4.030.000	49,00%
Cộng		4.900.000.000		49.000.000.000	

8.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	30/09/2017		01/01/2017	
	Số lượng CP	Giá trị	Số lượng CP	Giá trị
Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	403.000	4.030.000.000	-	-
Cộng	403.000	4.030.000.000	-	-

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)****9. Chi phí trả trước**

	30/09/2017	01/01/2017
<i>Chi phí trả trước ngắn hạn</i>		
- Chi phí mua bảo hiểm, dịch vụ trả trước	65.852.396	84.996.345
Cộng	65.852.396	84.996.345
<i>Chi phí trả trước dài hạn</i>		
- Giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng	11.749.998	17.624.998
- Phí sử dụng đường bộ, dịch vụ trả trước	6.758.451	8.450.709
Cộng	18.508.449	26.075.707

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

	30/09/2017		01/01/2017	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Công ty TNHH TM dịch vụ Hào Mỹ	5.308.969.843	5.308.969.843	-	-
Công ty cổ phần Hưng Thịnh phát triển Việt Nam	11.124.142.839	11.124.142.839	-	-
Công ty cổ phần TM Hà Chung	4.309.629.185	4.309.629.185	-	-
Công ty cổ phần Đầu tư Kosy	-	-	352.000.000	352.000.000
Công Ty Cổ Phần Sản Xuất Và Thương Mại Đức An	7.220.804.107	7.220.804.107	-	-
Công Ty Cổ Phần Thương Mại Phát Triển Thái Nguyên	3.617.822.303	3.617.822.303	628.414.485	628.414.485
Công ty TNHH ĐT và XD Hoàng Hà	857.586.000	857.586.000	1.357.586.000	1.357.586.000
Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và xây dựng Tân Trụ	90.080	90.080	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	2.281.664.875	2.281.664.875	8.818.585.160	8.818.585.160
Phải trả cho các đối tượng khác	6.818.833.245	6.818.833.245	2.912.003.365	2.912.003.365
Cộng	41.539.542.477	41.539.542.477	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

	30/09/2017		01/01/2017	
	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Số có khả năng trả nợ</i>
Ban Quản lý dự án ODA tỉnh Lào Cai	40.095.032	40.095.032	40.095.032	40.095.032
Công ty TNHH TM Vận tải và Xây dựng Hoàng Hải	44.959.100	44.959.100	-	-
DNTN Dương Hùng	207.796.000	207.796.000	-	-
Cộng	292.850.132	292.850.132	40.095.032	40.095.032

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

12. Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, trang thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2017	-	203.640.000	3.908.461.273	-	-	4.112.101.273
Mua trong kỳ	-	-	2.235.457.273	-	-	2.235.457.273
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2017	-	203.640.000	6.143.918.546	-	-	6.347.558.546
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2017	-	170.287.223	770.927.994	-	-	941.215.217
Khấu hao trong kỳ	-	15.624.999	676.318.963	-	-	691.943.962
Tặng khác	-	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2017	-	185.912.222	1.447.246.957	-	-	1.633.159.179
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2017	-	33.352.777	3.137.533.279	-	-	3.170.886.056
Tại ngày 30/09/2017	-	17.727.778	4.696.671.589	-	-	4.714.399.367

Trong đó: Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ 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:

525.367.273 đồng

- đồng

2.068.582.599 đồng (Chi tiết tại mục V.17.1 Thuyết minh BCTC)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

13. Chi phí đi vay được vốn hóa

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay tổng cộng là 2.430.855.682 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 Gò, huyện Yên Thế. Chi phí đi vay đã vốn hóa bao gồm tiền lãi sau khi đã trừ đi lãi nhận được từ khoản tiền vay rút về nhàn rỗi.

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	01/01/2017	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2017
Thuế giá trị gia tăng	392.659.767	3.544.131.483	(392.659.767)	3.544.131.483
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.078.711.915	5.623.785.545	(4.078.711.915)	5.623.785.545
Thuế thu nhập cá nhân	12.802.781	216.819.555	(116.302.511)	113.319.825
Thuế tài nguyên	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	14.917.022.000	946.189.400	(12.018.374.400)	3.844.837.000
Thuế bảo vệ MT và các loại thuế khác	-	4.000.000	(4.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp	-	262.560.000	(262.560.000)	-
Cộng	19.401.196.463	10.597.485.983	(16.872.608.593)	13.126.073.853

15. Chi phí phải trả

	30/09/2017	01/01/2017
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>		
- Chi phí trích trước XD dự án Sông Công	7.689.959.090	7.689.959.090
- Chi phí lãi vay	31.570.596	33.541.666
Cộng	7.721.529.686	7.723.500.756

16. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Bảo hiểm xã hội	14.181.181	14.181.181	674.084.497	674.084.497
- Bảo hiểm y tế	9.088.930	9.088.930	9.463.590	9.463.590
- Bảo hiểm thất nghiệp	4.451.893	4.451.893	4.563.843	4.563.843
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.242.877.620	2.242.877.620	1.295.803.920	1.295.803.920
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.255.421.187	9.255.421.187	8.755.421.187	8.755.421.187
+ Công ty TNHH MTV TM Tiến Minh (*)	9.255.421.187	9.255.421.187	8.755.421.187	8.755.421.187
Cộng	11.526.020.811	11.526.020.811	10.739.337.037	10.739.337.037

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

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

	01/01/2017		Trong kỳ		30/09/2017	
	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	12.750.000.000	12.750.000.000	2.000.000.000	12.750.000.000	2.000.000.000	2.000.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Thành Công	-	-	9.977.485.047	-	9.977.485.047	9.977.485.047
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ	20.000.000.000	20.000.000.000	38.445.89.400	34.000.000.000	24.446.189.400	24.446.189.400
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	-	-	7.100.000.000	2.500.000.000	4.600.000.000	4.600.000.000
Cộng	32.750.000.000	32.750.000.000	57.523.674.447	49.250.000.000	41.023.674.447	41.023.674.447
Vay dài hạn						
+ Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh	-	-	1.200.000.000	150.000.000	1.050.000.000	1.050.000.000
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	-	-	650.000.000	40.625.000	609.375.000	609.375.000
+ Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Sở Giao Dịch	-	-	23.186.529.500	-	23.186.529.500	23.186.529.500
Cộng	-	-	25.036.529.500	190.625.000	24.845.904.500	24.845.904.500

17.1. Chi tiết các khoản vay ngắn hạn dài hạn

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Số dư cuối kỳ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đào Duy Anh		1.050.000.000			
	Hợp đồng tín dụng số 7249.17.064.747163.TD	1.050.000.000	09/03/2021	10,5%	HĐTC tài sản số 88400.17.064.747163.BĐ ngày 15/2/2017 thế chấp xe ô tô Ford BKS30E.72931

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)****17.1. Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn (Tiếp theo)**

Bên cho vay	Hợp đồng vay	Số dư cuối kỳ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	Hợp đồng vay	609.375.000			
	Đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ số 114/2017/GNN/LNH/01 ngày 15/06/2017	609.375.000	15/06/2021	7,8%	HĐTC tài sản số 114/2017/HĐBĐ/LNH/01 thế chấp xe ô tô Isnova BKS 30E.74515
Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở Giao Dịch	Hợp đồng tín dụng số 0618/2017/HDDTD1/BV/B028 ngày 05/09/2017 + Khế ước nhận nợ số 0618.01/2017/KUNNI/BV/B028	23.186.529.500	25/09/2020	10%	Thế chấp quyền sử dụng đất tại DA Lào Cai
Cộng		24.845.904.500			

17.2. Chi tiết các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Bên cho vay	Hợp đồng vay/khoản vay	Số dư cuối kỳ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ	Hợp đồng số 01/2017HĐVCTL/NHCT322 -Kosy				
	+ Giấy nhận nợ số 01	2.000.000.000			- Hợp đồng thế chấp bất động sản số 08/2016/HĐTC/NHCT322-Kosy - Hợp đồng thế chấp bất động sản số 06/2016/HĐTC/NHCT322-Kosy - Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01-2016/HĐTC/SN-Kosy - Hợp đồng thế chấp bất động sản số 09/2016/HĐTC/SN-Kosy - Hợp đồng thế chấp bất động sản số 03-2016/HĐTC/SN-Kosy - Hợp đồng thế chấp bất động sản số 05-2016/HĐTC/SN-Kosy Thế chấp quyền sử dụng đất tại DA Lào Cai
	+ Giấy nhận nợ số 02	13.000.000.000	12/04/2018	10,5%	
	+ Giấy nhận nợ số 03	9.446.189.400			

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)****17.2** Chi tiết các khoản vay ngắn hạn (tiếp theo)

Bên cho vay	Hợp đồng vay/khoản vay	Số dư cuối kỳ	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (năm)	Tài sản đảm bảo
Công ty TNHH Next One Việt Nam	Hợp đồng số 13/2017/HĐVV	2.000.000.000	15/10/2017	13,5%	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Thành Công	Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/2017/HĐHM ngày 12/4/2017	3.075.114.000	13/03/2018	9,5%	- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/TP-CC/SCC-HEGD, ngày 22/03/2017. - Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại DA Sông Công ngày 22/6/2017
	+ Giấy nhận nợ số 01	294.886.000			
	+ Giấy nhận nợ số 02				
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hoàn Kiếm	Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 02/2017/HĐHM ngày 4/7/2017	5.000.000.000	06/06/2018	9,5%	
	+ Giấy nhận nợ số 01	607.485.047	13/06/2018	9,5%	- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 22/6/2017 quyền sử dụng đất Kosy - Lào Cai
	+ Giấy nhận nợ số 03	1.000.000.000	01/07/2018	9,5%	
	Hợp đồng tín dụng 114/2017/HĐTD/LNH/02 ngày 31/7/2017				
	+ Giấy nhận nợ số 02-0917	4.600.000.000	13/12/2017	8,9%	- Hợp đồng thế chấp tài sản số 114/2017/HĐBĐ/LNH/02 Thế chấp quyền sử dụng đất tại DA Lào Cai
Cộng		41.023.674.447			

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 kỳ này	400.000.000.000	7.621.172.564	407.621.172.564
Tăng vốn trong kỳ	15.000.000.000	-	15.000.000.000
Lãi trong kỳ	-	20.764.985.792	20.764.985.792
Tăng khác	-	-	-
Phân phối các quỹ	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư cuối kỳ này	415.000.000.000	28.386.158.356	443.386.158.356

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu:

	30/09/2017			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	63.000.000.000	63.000.000.000	-	63.000.000.000	63.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Việt Cường	253.371.000.000	253.371.000.000	-	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	-	17.500.000.000	17.500.000.000	-
- Ông Nguyễn Ngọc Sáu	1.000.000.000	1.000.000.000	-	50.000.000.000	50.000.000.000	-
- Các cổ đông khác	44.629.000.000	44.629.000.000	-	-	-	-
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:

	Kỳ tài chính từ 01/01/2017 đến 30/09/2017	Kỳ tài chính từ 01/01/2016 đến 30/09/2016
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu kỳ	400.000.000.000	180.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	15.000.000.000	27.379.800.000
+ Vốn góp cuối kỳ	415.000.000.000	207.379.800.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-
Cổ phiếu:		
	30/09/2017	01/01/2017
Số lượng cổ phiếu đã đăng ký phát hành	41.500.000	40.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.500.000	40.000.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	195.601.066.564	22.631.411.807
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ môi giới BĐS	-	168.648.192
Doanh thu bán hàng hóa	122.712.560.971	22.462.763.615
Doanh thu kinh doanh BĐS	72.888.505.593	-
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<i>Giảm giá hàng bán</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	195.601.066.564	22.631.411.807
<i>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ môi giới BĐS</i>	<i>-</i>	<i>168.648.192</i>
<i>Doanh thu thuần bán hàng hóa</i>	<i>122.712.560.971</i>	<i>22.462.763.615</i>
<i>Doanh thu thuần kinh doanh BĐS</i>	<i>72.888.505.593</i>	<i>-</i>

20. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016
Giá vốn hàng hoá đã bán	120.388.056.837	21.829.056.739
Giá vốn kinh doanh bất động sản	50.604.408.989	-
Cộng	170.992.465.826	21.829.056.739

21. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.691.646.919	1.975.095.463
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	-
Lãi chuyển nhượng CP tại Công ty cổ phần Kosy Lào Cai	10.881.000.000	-
Cộng	12.572.646.919	1.975.095.463

22. Chi phí tài chính

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016
Lãi tiền vay	860.455.000	188.318.580
Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	860.455.000	188.318.580

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

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên quản lý	3.346.708.353	193.424.470
- Chi phí đồ dùng văn phòng	17.302.182	15.372.727
- Chi phí khấu hao TSCĐ	621.824.004	186.466.668
- Thuế, phí và lệ phí	85.288.060	44.607.231
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.820.675	239.511.957
- Chi phí bằng tiền khác	2.743.563.736	915.743.730
Cộng	6.835.507.010	1.595.126.783
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
- Chi phí nhân viên bán hàng	454.186.640	-
- Chi phí bằng tiền khác	1.318.711.916	-
Cộng	1.772.898.556	-

24. Thu nhập và chi phí khác

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016
Thu nhập khác	-	-
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
- Xử lý số dư nhận tiền ứng trước	-	-
- Xử lý chênh lệch số dư thuế GTGT	-	-
Chi phí khác	1.323.615.754	81.412.358
- Các khoản bị phạt thuế	1.323.615.754	81.412.358
- Các khoản khác	-	-
- Xử lý số dư lẻ	-	-
Lợi nhuận (lỗ) khác thuần	(1.323.615.754)	(81.412.358)

25. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	-
Chi phí nhân công	6.690.574.861	989.652.063
Chi phí khấu hao TSCĐ	691.943.962	258.974.241
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.052.026.061	3.543.392.425
Chi phí khác bằng tiền	16.247.715.720	19.815.096.513
Cộng	38.682.260.604	24.607.115.242

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (Tiếp theo)****26. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành****26.1 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	5.623.785.545	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập của năm trước vào chi phí thuế TNNH của kỳ này	-	-
Cộng	5.623.785.545	-

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

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

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	26.388.771.337	912.592.810
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán	1.730.156.390	385.446.695
Các khoản điều chỉnh tăng	1.730.156.390	385.446.695
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	1.730.156.390	385.446.695
<i>Chi tiết</i>		
+ Chi phí xử phạt chậm nộp thuế	1.084.076.722	81.412.358
+ Chi phí khấu hao bị loại	146.366.667	97.577.778
+ Chi phí lãi vay do thiếu vốn	-	59.002.782
+ Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	499.713.001	147.453.777
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	-	-
Doanh thu đã tính vào thu nhập chịu thuế của (các) kỳ trước	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	28.118.927.727	1.298.039.505
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(1.298.039.505)
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành	28.118.927.727	-
Thuế TNDN phải trả ước tính kỳ hiện hành	5.623.785.545	-
Thuế TNDN phải trả đầu kỳ	4.078.711.915	65.588.547
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu (thừa) năm trước	-	-
Thuế TNDN đã trả trong kỳ	(4.078.711.915)	40.931.425
Thuế TNDN phải trả cuối kỳ	5.623.785.545	106.519.972

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	20.764.985.792	912.592.810
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	20.764.985.792	912.592.810
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	41.103.446	20.054.170
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	505,19	45,51

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

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu kỳ	40.000.000	18.000.000
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong kỳ	1.103.446	2.054.170
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong kỳ	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	41.103.446	20.054.170

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**VII. THÔNG TIN BỘ PHẬN**

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>KD BĐS</i>	<i>Dịch vụ thương mại</i>	<i>Đầu tư tài chính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ				
- Doanh thu bán ra bên ngoài	72.888.505.593	122.712.560.971	-	195.601.066.564
- Doanh thu nội bộ				-
Tổng doanh thu thuần	72.888.505.593	122.712.560.971	-	195.601.066.564
Chi phí kinh doanh	54.924.481.237	124.676.390.155	-	179.600.871.392
- Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	50.604.408.989	120.388.056.837	-	170.992.465.826
- Chi phí bán hàng	1.772.898.556	-	-	1.772.898.556
- Chi phí QLDN	2.547.173.692	4.288.333.318	-	6.835.507.010
Kết quả HĐKD	17.964.024.356	(1.963.829.184)	-	16.000.195.172
- Thu nhập từ HĐTC	-	-	11.712.191.919	11.712.191.919
- Lợi nhuận khác	-	-	(1.323.615.754)	(1.323.615.754)
- LN/(lỗ) trước thuế	17.964.024.356	(1.963.829.184)	10.388.576.165	26.388.771.337

<i>Chỉ tiêu</i>	<i>KD BĐS</i>	<i>Dịch vụ thương mại</i>	<i>Đầu tư tài chính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Tài sản				
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.825.036.956	3.072.568.944	-	4.897.605.900
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	313.931.481.615	45.932.721.493	48.209.479.937	408.073.683.045
Hàng tồn kho	107.775.125.275	5.885.273.424	-	113.660.398.699
Tài sản ngắn hạn khác	24.539.144	41.313.252	-	65.852.396
Các khoản phải thu dài hạn	17.550.465	29.547.355	-	47.097.820
Tài sản cố định	17.727.778	4.696.671.589	-	4.714.399.367
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	52.981.244.778	52.981.244.778
Tài sản dài hạn khác	6.896.962	11.611.487	-	18.508.449
Lợi thế thương mại	-	-	-	-
Tổng tài sản	423.598.358.195	59.669.707.544	101.190.724.715	584.458.790.454
Nợ phải trả				
Nợ ngắn hạn	98.536.423.793	17.690.303.805	-	116.226.727.598
Nợ dài hạn	24.845.904.500	-	-	24.845.904.500
Tổng nợ phải trả	123.382.328.293	17.690.303.805	-	141.072.632.098

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 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.

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

	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017	Kỳ tài chính từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016
Tiền lương và phụ cấp	1.296.148.063	551.179.177
Tiền thưởng	-	-
Cộng	1.296.148.063	551.179.177

Trong kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017, 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; cụ thể như sau:

<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 Đô	CT có TV thân cận trong GĐ của CTHĐQT là cổ đông lớn
- Công ty cổ phần Đầu tư Kosy	CT của TV thân cận trong GĐ của CTHĐQT
- Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đồng Đô	CT của TV thân cận trong GĐ của CTHĐQT
- Công ty cổ phần KPT Việt Nam	CT có cùng CT HĐQT với Công ty liên kết
- Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Đức Diệp	UV HĐQT/P.TGĐ
- Ông Nguyễn Thế Hùng	UV HĐQT/P.TGĐ/TV thân cận trong GĐ của CTHĐQT
- Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	TV thân cận trong GĐ của CTHĐQT/TV HĐQT
- Ông Nguyễn Trung Kiên	UV HĐQT/ TV thân cận trong GĐ của CTHĐQT
- Bà Nguyễn Thị Hằng	TV thân cận trong GĐ của CTHĐQT

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>Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017</u>	<u>Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016</u>
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT		
+ Tạm ứng		43.000.000.000	21.180.000.000
+ Hoàn ứng		44.135.276.561	15.582.179.175
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	TV thân cận trong GĐ của CTHĐQT/TV HĐQT		
+ Tạm ứng		1.300.000.000	-
+ Hoàn ứng		1.300.000.000	-
+ Bán xe ô tô cho Công ty		-	100.000.000

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)**

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>Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017</u>	<u>Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016</u>
Ông Nguyễn Trung Kiên	UV HĐQT/ TV thân cận trong GD của CTHĐQT		
+ Vay tiền của Công ty		-	5.540.000.000
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		7.840.000.000	-
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		318.453.799	197.260.000
+ Hoàn trả tiền lãi vay cho Công ty		370.440.000	-
Ông Nguyễn Thế Hùng	UV HĐQT/P.TGD/TV thân cận trong GD của CT HĐQT		
+ Tạm ứng		105.000.000	-
+ Hoàn ứng		105.000.000	-
+ Vay tiền của Công ty		-	5.097.078.050
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		15.921.714.865	-
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		740.026.138	693.454.226
+ Hoàn trả tiền lãi vay cho Công ty		2.525.352.523	-
Ông Nguyễn Đức Diệp	UV HĐQT/P.TGD		
+ Vay tiền của Công ty		-	9.250.000.000
+ Hoàn trả tiền vay cho Công ty		13.656.075.691	5.900.000.000
+ Lãi tiền vay phải trả Công ty		612.903.876	1.066.199.991
+ Hoàn trả tiền lãi vay cho Công ty		1.239.909.308	-
Bà Nguyễn Thị Hằng	TV thân cận trong GD của CTHĐQT		
+ Tạm ứng		3.590.000.000	100.000.000
+ Hoàn ứng		3.590.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác

Những giao dịch của Công ty với các bên liên quan khác trong kỳ tài chính từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017 bao gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/09/2017</u>	<u>Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 30/09/2016</u>
- Xây lắp			
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hạ tầng Thủ Đô	CT có TV thân cận trong GD của CTHĐQT là cổ đông lớn		
+ Giá trị công trình được nghiệm thu		13.370.321.118	
+ Ứng tiền trước để thực hiện dự án		12.958.000.000	-
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	CT có cùng CT HĐQT với Công ty liên kết		
+ Giá trị công trình được nghiệm thu		8.500.000.000	
+ Ứng tiền trước để thực hiện dự án		28.160.000.000	-
- Dịch vụ			
Công ty cổ phần Đầu tư Kosy	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT		
+ Chi phí nhân sự		-	66.000.000
+ Thanh toán tiền chi phí nhân sự		352.000.000	-
Công ty cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT		
+ Chi phí tư vấn thiết kế dự án		-	1.055.635.000
		-	1.055.635.000

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)**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 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>30/09/2017</u>	<u>01/01/2017</u>
I. Trả trước cho người bán			
Công ty cổ phần tư vấn kiến trúc và xây dựng Đông Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	3.292.087.050	3.292.087.050
Công ty cổ phần ĐT&XD Hạ tầng Thủ Đô	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	179.706.787.215	180.119.108.333
Công ty cổ phần KPT Việt Nam	CT có cùng CT HIDQT với Công ty liên kết	19.660.000.000	-
II. Phải trả người bán			
Bà Nguyễn Thị Phương Thảo	TV thân cận trong GD của CTHĐQT/TV HĐQT	100.000.000	100.000.000
Công ty cổ phần Đầu tư Kosy	CT của TV thân cận trong GD của CTHĐQT	-	352.000.000
III. Phải thu về cho vay			
Ông Nguyễn Đức Diệp	UV HĐQT/PTGD	-	13.656.075.691
Ông Nguyễn Trung Kiên	UV HĐQT/ TV thân cận trong GD của CTHĐQT	-	7.840.000.000
Ông Nguyễn Thế Hùng	UV HĐQT/P.TGD/TV thân cận trong GD của CT HĐQT	-	15.921.714.865
V. Phải thu khác			
Ông Nguyễn Đức Diệp	UV HĐQT/PTGD	612.903.875	1.239.909.308
Ông Nguyễn Trung Kiên	UV HĐQT/ TV thân cận trong GD của CTHĐQT	318.453.799	370.440.000
Ông Nguyễn Thế Hùng	UV HĐQT/P.TGD/TV thân cận trong GD của CT HĐQT	740.026.138	2.525.352.523
VI. Tạm ứng			
Ông Nguyễn Việt Cường	Chủ tịch HĐQT	10.000.000.000	11.135.276.561

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

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

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

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

Hà Nội, ngày 06 tháng 11 năm 2017



HOÀNG THỊ YÊN
Người lập



PHẠM THỊ THẮNG
Kế toán trưởng



NGUYỄN VIỆT CƯỜNG
Chủ tịch HĐQT

