

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ  
QUÝ IV NĂM 2019**



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Quý IV năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	31/12/2018
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>531,038,649,731</b>	<b>457,889,613,059</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1.	<b>40,728,524,596</b>	<b>96,637,336,395</b>
1 Tiền	111		40,728,524,596	26,208,980,552
2 Các khoản tương đương tiền	112			70,428,355,843
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.2.	<b>25,000,016,200</b>	<b>25,000,016,200</b>
1 Chứng khoán kinh doanh	121		60,428	60,428
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(44,228)	(44,228)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		25,000,000,000	25,000,000,000
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>448,197,493,272</b>	<b>318,372,184,027</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	395,265,162,065	265,760,553,980
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	4,356,482,625	4,767,357,336
3 Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4 Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	56,338,749,309	55,607,173,438
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(7,762,900,727)	(7,762,900,727)
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.7.	<b>16,951,064,281</b>	<b>17,618,604,168</b>
1 Hàng tồn kho	141		16,951,064,281	17,618,604,168
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>161,551,382</b>	<b>261,472,269</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	35,442,727
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152			-
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		161,551,382	226,029,542
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>181,751,030,048</b>	<b>116,135,026,919</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1,390,990,438</b>	<b>1,390,990,438</b>
6 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	1,390,990,438	1,390,990,438
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>43,414,689,577</b>	<b>44,261,442,513</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	40,261,189,578	41,107,942,514
- Nguyên giá	222		67,966,299,349	65,596,844,167
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(27,705,109,771)	(24,488,901,653)
2 Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11.	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	3,153,499,999	3,153,499,999
- Nguyên giá	228		3,211,243,989	3,211,243,989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(57,743,990)	(57,743,990)
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.8.	<b>-</b>	<b>12,997,451,741</b>
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	12,997,451,741
<b>IV Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2.	<b>134,744,009,166</b>	<b>53,727,646,190</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251		120,726,493,495	39,518,925,501
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		13,163,778,500	13,163,778,500
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		9,639,830,148	9,690,377,888
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(9,626,092,977)	(9,485,435,699)
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		840,000,000	840,000,000
<b>V Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2,201,340,867</b>	<b>3,757,496,037</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	2,201,340,867	3,757,496,037
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>712,789,679,779</b>	<b>574,024,639,978</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**Quý IV năm 2019**  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	31/12/2018
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>450,698,981,591</b>	<b>327,567,643,832</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>404,747,237,021</b>	<b>288,306,019,137</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	196,175,433,380	125,827,685,739
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	80,638,866	28,742,598
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	7,218,739,759	13,334,179,055
4 Phải trả người lao động	314		10,541,133,841	19,027,845,703
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	24,458,766,709	15,272,816,855
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	95,908,938
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	78,583,718,001	54,742,168,066
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	84,825,052,856	57,431,243,188
11 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2,863,753,609	2,545,428,995
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>45,951,744,570</b>	<b>39,261,624,695</b>
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	21,358,334,965	21,693,243,056
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	10,241,278,797	12,117,022,218
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	14,352,130,808	5,451,359,421
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>262,090,698,188</b>	<b>246,456,996,146</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.20.	<b>262,090,698,188</b>	<b>246,456,996,146</b>
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		205,000,000,000	205,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		205,000,000,000	205,000,000,000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		511,034,891	651,034,891
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		6,882,569,627	4,267,047,079
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		49,697,093,670	36,538,914,176
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		10,809,091,081	10,389,688,696
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		38,888,002,589	26,149,225,480
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>712,789,679,779</b>	<b>574,024,639,978</b>

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2020  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc





Nguyễn Thị Oanh

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 02a - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý IV năm 2019

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ IV		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY		Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1	01	VI.1.	288,373,982,854	232,448,189,501	538,756,067,637	435,992,799,326	
2	02			-			
3	10		288,373,982,854	232,448,189,501	538,756,067,637	435,992,799,326	
4	11	VI.2.	274,789,764,094	226,857,147,826	504,706,780,374	420,293,467,963	
5	20		13,584,218,760	5,591,041,675	34,049,287,263	15,699,331,363	
6	21	VI.3.	452,825,727	2,831,384,306	32,445,511,948	173,111,747,535	
7	22	VI.4.	1,808,194,050	2,604,602,615	6,825,759,362	10,364,502,018	
8	23		1,808,194,050	1,111,370,881	6,628,346,237	4,903,723,331	
9	25						
9	26		5,804,542,962	490,710,003	17,661,588,490	20,159,633,535	
10	30		6,424,307,475	5,327,113,363	42,007,451,359	158,286,943,345	
11	31		-	739,027	512,383	862,513	
12	32		683,554,042	697,035	683,719,082	101,466,194	
13	40		(683,554,042)	41,992	(683,206,699)	(100,603,681)	
14	50		5,740,753,433	5,327,155,355	41,324,244,660	158,186,339,664	
15	51	VI.5.	1,160,685,858	359,322,531	2,436,242,071	32,037,114,184	
16	52						

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bản đạo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV năm 2019

17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	4,580,067,575	4,967,832,824	38,888,002,589	126,149,225,480
----	---	----	---------------	---------------	----------------	-----------------

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2020

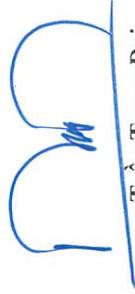
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		41,324,244,660	158,186,339,664
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		3,216,208,118	2,671,297,670
- Các khoản dự phòng	03		140,657,278	7,290,795,128
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(32,445,511,948)	(173,111,747,535)
- Chi phí lãi vay	06		6,628,346,237	4,903,723,331
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	(1,515,723,366)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		18,863,944,345	(1,575,315,108)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(135,599,465,549)	(136,266,343,754)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		667,539,887	(4,012,318,205)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		86,518,432,090	85,248,618,964
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1,591,597,897	(1,811,900,458)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(6,628,346,237)	(3,651,157,225)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8,731,930,278)	(25,182,587,601)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2,295,997,934)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(45,614,225,779)</b>	<b>(87,251,003,387)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(2,369,455,182)	(4,589,068,454)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(25,840,000,000)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(56,208,467,994)	(8,355,244,393)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		43,244,153	177,160,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		32,445,511,948	4,612,731,331
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(26,089,167,075)</b>	<b>142,988,418,484</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			5,000,000,000
3. Tiền thu từ đi vay	33		244,579,478,938	122,790,372,561
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(208,284,897,883)	(125,042,404,098)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(20,500,000,000)	(9,985,042,250)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>15,794,581,055</b>	<b>(7,237,073,787)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	50		<b>(55,908,811,799)</b>	<b>48,500,341,310</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>96,637,336,395</b>	<b>48,136,995,085</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	70		<b>40,728,524,596</b>	<b>96,637,336,395</b>

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Phó Tổng giám đốc

TẬP ĐOÀN

COTANA

HOANG MAI-TP. HA NOI

Người lập



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam được thành lập ngày 01/06/1993 theo Quyết định số 2162/QĐ-UB của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội, sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003621 ngày 04/02/2004 (đăng ký lần đầu) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Ngày 31/8/2017, Công ty đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Cotana theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-DHDCD-CNQ của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam. Công ty có 19 lần thay đổi Giấy đăng ký kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 19, ngày 01 tháng 02 năm 2019 vốn điều lệ của Công ty là 205.000.000.000 đồng (Hai trăm linh năm tỷ đồng./)

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là CSC

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

- Hoàn thiện công trình xây dựng; Cho thuê xe có động cơ;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính: Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tư vấn tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế, chứng khoán); Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Cơ sở lưu trú ngắn ngày;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hoá; Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng;
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ; Vận chuyển hành khách bằng ô tô theo hợp đồng và tuyến cố định;
- Bán buôn khí đốt và các sản phẩm liên quan; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp; Sản xuất máy khai thác mỏ và xây dựng;
- Sản xuất các thiết bị nâng, hạ và bốc xếp; Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại; các dịch vụ xử lý, gia công, kim loại; Sản xuất các cấu kiện kim loại, thùng, bể chứa và nồi hơi; Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao; Sản xuất thủy tinh và sản phẩm từ thủy tinh;
- Sản xuất hóa chất (trừ hóa chất Nhà nước cấm); Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Khai thác gỗ và lâm sản (trừ các loại Nhà nước cấm); Hoạt động của các đại lý du lịch, kinh doanh tua du lịch;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản: Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Đại lý mua, đại lý bán và ký gửi hàng hóa; Kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất và buôn bán: vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị xây dựng, tấm trần, vật liệu chống thấm, đồ dùng gia dụng, hàng trang trí nội thất, hàng thủ công mỹ nghệ;
- Xây lắp đường dây và trạm biến áp đến 35KV; Lắp đặt điện nước, điện lạnh, trang trí nội ngoại thất công trình;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật cơ sở hạ tầng;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là CSC

**4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***6. Cấu trúc doanh nghiệp**

\*) Danh sách các công ty con

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công ty cổ phần Xây dựng hạ tầng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	56.00%	56.00%	Xây dựng cầu, đường
2	Công ty cổ phần xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	60.18%	60.18%	Xây dựng dân dụng
3	Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, HM, HN	51%	51%	Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng
4	Công ty CPĐT và PT BĐS Cotana Capital	Tầng 6, Tòa Nhà HCC, số 28 Lý Thường Kiệt, TP Huế, Tỉnh TT Huế	78.00%	78.00%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
5	Công ty CP tư vấn ĐT và TM Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	53.27%	53.27%	Kinh doanh thương mại

\*) Danh sách các Công ty liên doanh, liên kết

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Kính Thành Nam	KCN Tiên Sơn, Hoàn Sơn, Tiên Du, Bắc	25%	25%	Sản xuất kính
2	Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	Lô CC5A BĐ Linh Đàm, Hoàng Mai HN	25%	25%	Tư vấn, giám sát, thiết kế nội thất
3	Công ty CPĐT PT Công nghệ Thành Nam	Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội	46%	46%	Sản xuất vật liệu xây dựng
4	Công ty TNHH BMS Thành Nam	Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội	25%	25%	Sản xuất
5	Công ty CP KT cảnh quan Cotana Green	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, HM, HN	20.7%	20.7%	Kiến trúc cảnh quan

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

### Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập

Chi nhánh công ty cổ phần Tập đoàn Cotana

Địa chỉ: 356/8 Bạch Đằng, Phường 14, Quận Bình Thạnh, Thành Phố Hồ Chí Minh

## II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

### 1. Kỳ kế toán năm

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, 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.

## III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

### 1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính

## IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

### 1. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

*Tài sản tài chính*: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

*Công nợ tài chính*: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuế tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

#### *Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu*

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

### 3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

### *Các khoản đầu tư vào Công ty con, đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết*

#### *Đầu tư vào công ty con*

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

#### *Đầu tư vào công ty liên kết*

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

#### *Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư*

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tồn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

#### *Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác*

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

## **4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Nợ phải thu không ghi cao hơn giá trị phải thu hồi.

Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán.

Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi, căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra

### 5. Nguyên tắc ghi nhận 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 nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

### 6. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ

#### 6.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản cố cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
- Nhà cửa vật kiến trúc	15-49
- Máy móc, thiết bị	6 - 10
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	6 - 7
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5

#### 6.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm kế toán và quyền sử dụng đất không thời hạn

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình. TSCĐ vô hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
- Phần mềm kế toán	03

Riêng quyền sử dụng đất không xác định thời gian sử dụng nên không tính khấu hao theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

**7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang****8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí trả các khoản chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

**9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

**10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay và khoản trích trước chi phí thi công công trình.

**12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty trong kỳ kế toán là khoản doanh thu nhận trước tiền của khách hàng đã ứng trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản là tòa nhà Cotana tại Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

### 13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu.

Vốn khác của chủ sở hữu là vốn bổ sung từ các quỹ, từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh đo áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

### 14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu cho thuê thiết bị, văn phòng, doanh thu cung cấp dịch vụ khác và Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, thu cổ tức và doanh thu kinh doanh chứng khoán.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

#### Hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ việc thu cổ tức được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức, căn cứ vào Biên bản họp Hội đồng cổ đông, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ hoạt động mua, bán chứng khoán được ghi nhận bằng số chênh lệch giữa giá bán lớn hơn giá gốc, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

### 15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán của Công ty bao gồm giá vốn hoạt động xây lắp và giá vốn dịch vụ.

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

Giá vốn hoạt động xây lắp được tập hợp và ghi nhận tương ứng với doanh thu ghi nhận trong kỳ được xác định như sau:

- + Đối với các công trình do Công ty giao khoán cho các đội thi công thì giá vốn được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh phù hợp với tỉ lệ giao khoán trong hợp đồng và doanh thu ghi nhận trong kỳ.
- + Đối với các công trình do Công ty trực tiếp thi công thì giá vốn được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

### 16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay và các khoản chi phí tài chính khác.

### 17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

#### 17.1 Các nghĩa vụ về thuế

##### *Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)*

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 10% đối với các hoạt động xây lắp, cho thuê văn phòng, thiết bị và môi giới bất động sản.

##### *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế Thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

##### *Thuế khác*

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**

<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tiền</b>	<b>40,728,524,596</b>	<b>26,208,980,552</b>
Tiền mặt	649,389,619	162,023,940
Tiền gửi ngân hàng	40,079,134,977	26,046,956,612
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>-</b>	<b>70,428,355,843</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng		70,428,355,843
<b>Cộng</b>	<b>40,728,524,596</b>	<b>96,637,336,395</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09a -DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

	31/12/2019		31/12/2018		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc		Giá trị hợp lý
<b>2. Các khoản đầu tư tài chính</b>						
<b>a, Chứng khoán kinh doanh</b>	60,428	16,200	(44,228)	60,428	16,200	(44,228)
Tổng giá trị cổ phiếu;	60,428	16,200	(44,228)	60,428	16,200	(44,228)
<i>GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An</i>	60,428	16,200	(44,228)	60,428	16,200	(44,228)
<b>b, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>			31/12/2019		31/12/2018	
<b>b1, Ngân hạn</b>			Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số
- Tiền gửi có kỳ hạn 1 năm			25,000,000,000	25,000,000,000	25,000,000,000	25,000,000,000
<b>b2, Dài hạn</b>			25,000,000,000	25,000,000,000	25,000,000,000	25,000,000,000
- Trái phiếu Ngân hàng TMCP ĐT và PT VN			840,000,000	840,000,000	840,000,000	840,000,000
<b>c, Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>						
<b>+ Đầu tư vào công ty con</b>			31/12/2019		31/12/2018	
			Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty cổ phần xây dựng hạ tầng Cotana	120,726,493,495	7,827,361,625	39,518,925,501	7,686,704,347	39,518,925,501	7,686,704,347
Công ty cổ phần xây dựng Cotana	6,781,860,332	5,020,722,822	4,947,820,332	4,880,065,544	4,947,820,332	4,880,065,544
Công ty Cổ phần xây dựng Cotana	2,605,616,051	2,605,616,051	2,605,616,051	2,605,616,051	2,605,616,051	2,605,616,051
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô (nay đổi tên thành Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana)	4,335,000,000		3,366,000,000		3,366,000,000	
Công ty CP Tư vấn ĐT và TM Cotana	3,504,017,112		3,504,017,112		3,504,017,112	
Công ty CP ĐT và PT BDS Cotana Capital	103,500,000,000	201,022,752	25,095,472,006	201,022,752	25,095,472,006	201,022,752
<b>+ Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>						
Công ty TNHH Kinh Thành Nam	13,163,778,500	1,477,376,077	13,163,778,500	1,477,376,077	13,163,778,500	1,477,376,077
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	2,070,000,000		2,070,000,000		2,070,000,000	
	400,000,000		400,000,000		400,000,000	

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

	Mẫu số B 09a -DN		
<b>BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)</b>			
<i>(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)</i>			
Công ty CPĐT PT Công nghệ Thành Nam	5,781,900,000	5,781,900,000	-
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4,311,878,500	1,477,376,077	1,477,376,077
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600,000,000	600,000,000	-
<b>+ Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>9,639,830,148</b>	<b>321,355,275</b>	<b>321,355,275</b>
Công ty CP TM & XD Kinh Đô	59,360,200	59,360,200	-
Công ty CP Đầu tư Xuất NK Thành Nam	550,000,000	46,694,930	46,694,930
Công ty CPĐT PT Bất Động Sản Hudland	3,147,000,000	3,147,000,000	-
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC Big	534,017,688	534,017,688	-
Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ	500,000,000	500,000,000	-
Công ty cổ phần Capella Việt Nam	500,000,000	274,660,345	274,660,345
Công ty CP ECO Vân Phong	100,000,000	100,000,000	-
Công ty cổ phần Western River	1,800,000,000	1,800,000,000	-
Công ty cổ phần Đầu tư King s Land	2,549,452,260	2,500,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>143,530,102,143</b>	<b>9,626,092,977</b>	<b>9,485,435,699</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**3. Phải thu khách hàng**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		31/12/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a, Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>				
Công ty cổ phần Tổng công ty MBLAND	16,134,693,000		21,149,727,000	
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	101,346,521,835		74,027,979,188	-
Công ty CP tập đoàn Ecopark	49,708,770,339		64,692,310,997	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển xây dựng I Hà Nội	13,631,410,862			-
Công ty cổ phần tập đoàn TELIN	46,548,250,375	-	22,932,626,800	-
Các đối tượng khác	184,030,208,654	7,762,900,727	82,957,909,995	7,762,900,727
<b>Cộng</b>	<b>395,265,162,065</b>	<b>7,762,900,727</b>	<b>265,760,553,980</b>	<b>7,762,900,727</b>

**b, Phải thu khách hàng là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

**4. Trả trước cho người bán**

31/12/2019  
VND

31/12/2018  
VND

**a, Trả trước cho người bán ngắn hạn**

Công ty TNHH KD vật tư và vận chuyển Hà Trang	3,674,257,321	3,674,257,321
Công ty Cổ phần Xây dựng COTANA		
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam		
Công ty TNHH XD công trình giao thông và TM Bắc Trung Nam	209,600,000	
Các đối tượng khác	472,625,304	1,093,100,015
<b>Cộng</b>	<b>4,356,482,625</b>	<b>4,767,357,336</b>

**b, Trả trước cho người bán là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

**5. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		31/12/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a, Ngắn hạn</b>	<b>56,338,749,309</b>	-	<b>55,607,173,438</b>	-
Tạm ứng ngắn hạn	8,001,089,271	-	7,984,074,295	-
Phải thu cán bộ công nhân viên		-		-
Phải thu BHXH	22,549,366	-	31,919,037	-
Phải thu BHYT		-		-
Phải thu BHTN		-	1,397	-
Đặt cọc tiền thuê nhà		-	20,000,000	-
Ký quỹ mở bảo lãnh		-		-
Phải thu khác	48,315,110,672	-	47,571,178,709	-
Phải thu chuyển nhượng cp	31,788,000,000	-	31,788,000,000	-
Các đối tượng khác	16,527,110,672	-	15,783,178,709	-
<b>b, Dài hạn</b>	<b>1,390,990,438</b>	-	<b>1,390,990,438</b>	-
Ký cược, ký quỹ:	204,000,000	-	204,000,000	-
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera	1,186,990,438	-	1,186,990,438	-
<b>Cộng</b>	<b>57,729,739,747</b>	-	<b>56,998,163,876</b>	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

**7. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		31/12/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	16,951,064,281	-	17,618,604,168	-
<b>Cộng</b>	<b>16,951,064,281</b>	<b>-</b>	<b>17,618,604,168</b>	<b>-</b>

**8. Tài sản dở dang dở dang dài hạn**

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Thi công tầng tum chống nóng toà nhà Cotana Group		
Thi công xây dựng nhà ở công nhân - cụm CN Ngọc Liệp		
Mua nhà tại khu Viglacera		12,997,451,741
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>12,997,451,741</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09a -DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND	
							Cộng	
Nguyên giá								
Số dư ngày 31/12/2018	41,691,975,460	11,999,305,790	9,338,848,949	1,277,713,968	1,289,000,000	65,596,844,167		
Mua trong kỳ	188,000,000		2,181,455,182			2,369,455,182		
Tặng khác(*)	-							
Chuyển sang BĐS đầu tư	-							
Thanh lý, nhượng bán	-							
Giảm khác	-							
Số dư ngày 31/12/2019	41,691,975,460	12,187,305,790	11,520,304,131	1,277,713,968	1,289,000,000	67,966,299,349		
Giá trị hao mòn lũy kế								
Số dư ngày 31/12/2018	8,688,672,231	9,172,409,702	4,136,285,453	1,202,534,267	1,289,000,000	24,488,901,653		
Khấu hao trong kỳ	1,217,057,958	621,693,054	1,336,906,853	40,550,304		3,216,208,169		
Tặng khác(*)								
Thanh lý, nhượng bán								
Giảm khác					(51)			(51)
Số dư ngày 31/12/2019	9,905,730,189	9,794,102,756	5,473,192,306	1,243,084,520	1,289,000,000	27,705,109,771		
Giá trị còn lại								
Tại ngày 31/12/2018	33,003,303,229	2,826,896,088	5,202,563,496	75,179,701	-	41,107,942,514		
Tại ngày 31/12/2019	31,786,245,271	2,393,203,034	6,047,111,825	34,629,448	-	40,261,189,578		

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Đơn vị tính: VND
			Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 31/12/2018	3,153,499,999	57,743,990	3,211,243,989
Số dư ngày 31/12/2019	3,153,499,999	57,743,990	3,211,243,989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 31/12/2018	-	57,743,990	57,743,990
Số dư ngày 31/12/2019	-	57,743,990	57,743,990
Giá trị còn lại			
Tại ngày 31/12/2018	3,153,499,999	-	3,153,499,999
Tại ngày 31/12/2019	3,153,499,999	-	3,153,499,999

**11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính**

**12. Chi phí trả trước**

	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
<i>a, Ngắn hạn</i>	-	35,442,727
Chi phí thuê nhà		
Chi phí bảo hiểm		35,442,727
Công cụ, dụng cụ xuất dùng;		
<i>b, Dài hạn</i>	2,201,340,867	3,757,496,037
Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	2,201,340,867	3,757,496,037
<b>Cộng</b>	<b>2,201,340,867</b>	<b>3,792,938,764</b>

**13. Phải trả người bán**

	31/12/2019		31/12/2018	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<i>a, Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam	30,505,470,711	30,505,470,711	-	-
Công ty TNHH MTV ĐTXD Đồng Tiến	13,819,808,486	13,819,808,486	-	-
Công ty TNHH TM vận tải Chính Hưng	10,374,287,566	10,374,287,566	17,528,946,637	17,528,946,637
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	21,344,209,025	21,344,209,025	16,877,173,991	16,877,173,991
Công ty TNHH Việt Đức	4,261,503,202	4,261,503,202	-	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng An Phúc	4,609,404,250	4,609,404,250	10,225,336,450	10,225,336,450
Công ty CP Đầu tư xây lắp Hoàng Thành	6,604,088,479	6,604,088,479	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	104,656,661,661	104,656,661,661	81,196,228,661	81,196,228,661
<b>Cộng</b>	<b>196,175,433,380</b>	<b>196,175,433,380</b>	<b>125,827,685,739</b>	<b>125,827,685,739</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

*b, Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3*

14. Người mua trả tiền trước	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
<i>a, Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>	<b>80,638,866</b>	<b>28,742,598</b>
Các đối tượng khác	80,638,866	28,742,598
<b>Cộng</b>	<b>80,638,866</b>	<b>28,742,598</b>
<i>b, Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3</i>		
15. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước		
16. Chi phí phải trả	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Chi phí lãi vay phải trả		38,873,014
Trích trước chi phí CT	24,458,766,709	15,233,943,841
<b>Cộng</b>	<b>24,458,766,709</b>	<b>15,272,816,855</b>
17. Phải trả khác	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
<i>a, Ngắn hạn</i>	<b>78,583,718,001</b>	<b>54,742,168,066</b>
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	99,610,008	70,826,596
Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công xây dựng	8,283,824,104	11,743,602,424
Các khoản phải trả khác	70,200,283,889	42,927,739,046
<i>b Dài hạn</i>	<b>10,241,278,797</b>	<b>12,117,022,218</b>
Ông Đào Ngọc Thanh	8,206,616,484	10,058,816,484
Bà Đặng Thu Vịnh	94,721,170	94,721,170
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam	204,000,000	227,543,421
Khách hàng của Sân BDS Thành Nam	1,235,941,143	1,235,941,143
Ông Nguyễn Nam Cường	500,000,000	500,000,000
<b>Cộng</b>	<b>88,824,996,798</b>	<b>66,859,190,284</b>
18. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
<i>a Ngắn hạn</i>	-	<b>95,908,938</b>
Doanh thu từ cho thuê văn phòng ngắn hạn	-	95,908,938
<i>b Dài hạn</i>	<b>21,358,334,965</b>	<b>21,693,243,056</b>
Doanh thu nhận trước cho thuê nhà:	21,358,334,965	21,693,243,056
<i>Đỗ Văn Bình</i>	3,255,107,573	3,338,571,869
<i>Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana</i>	1,951,643,387	2,002,999,387
<i>Công ty cổ phần xây dựng Cotana</i>	1,246,024,397	1,278,814,509
<i>Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam</i>	3,961,410,637	4,063,854,637
<i>Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC BIG</i>	2,530,442,231	2,573,129,299
<i>Công ty CP Đầu tư Landcom</i>	1,269,757,936	1,302,315,832
<i>Công ty TNHH công nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng</i>	4,879,052,000	4,919,368,000
<i>Các khoản doanh thu chưa thực hiện dài hạn khác</i>	2,264,896,804	2,310,098,461
<b>Cộng</b>	<b>21,358,334,965</b>	<b>21,789,151,994</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09a - DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

	Trong kỳ				Đơn vị tính: VND
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2018	
19. Vay và nợ thuê tài chính	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Giá trị			Giá trị
<i>a,</i>					
<i>Vay ngắn hạn</i>	84,825,052,856	84,825,052,856	225,652,645,637	198,258,835,969	57,431,243,188
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	70,675,052,856	70,675,052,856	175,853,492,237	151,583,484,018	46,405,044,637
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng VPBank - Hội sở chính	-	-	4,649,153,400	15,327,351,953	10,678,198,553
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long)	-	-	178,000,000	178,000,000	-
- Vay huy động cá nhân	14,150,000,000	14,150,000,000	45,150,000,000	31,000,000,000	-
- Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	347,999,998	347,999,998
<i>Vay dài hạn</i>	14,352,130,808	14,352,130,808	18,926,833,301	10,026,061,914	5,451,359,421
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	1,230,200,000	1,230,200,000	1,295,000,000	64,800,000	39,120,658,195
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long)	-	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong- CN HN	850,000,010	850,000,010	-	169,999,998	1,020,000,008
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPBank)	1,708,450,000	1,708,450,000	-	436,200,000	2,144,650,000
- CN Thăng Long PGD Linh Đàm	5,276,385,757	5,276,385,757	5,296,385,757	20,000,000	-
Vay Quỹ CSC	5,287,095,041	5,287,095,041	12,335,447,544	9,335,061,916	35,956,008,187
- Vay huy động cá nhân	-	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>99,177,183,664</b>	<b>99,177,183,664</b>	<b>244,579,478,938</b>	<b>208,284,897,883</b>	<b>62,882,602,609</b>
					<b>96,551,901,383</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B09a -DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

	Vốn chủ sở hữu				Đơn vị tính: VND
	1	2	7	8	
A	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cổ phiếu quỹ	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2018	100,000,000,000	651,034,891	23,350,359,544	-	124,001,394,435
- Tăng vốn trong năm trước	105,000,000,000	-	-	-	105,000,000,000
- Lãi trong năm trước	-	-	126,149,225,480	-	126,149,225,480
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-
- Phân phối các quỹ	-	-	(2,960,670,848)	-	(2,960,670,848)
- Chia cổ tức	-	-	(10,000,000,000)	-	(10,000,000,000)
- Chia cổ phiếu thưởng	-	-	(100,000,000,000)	-	(100,000,000,000)
Số dư tại ngày 31/12/2018	205,000,000,000	651,034,891	36,538,914,176	-	242,189,949,067
- Tăng vốn trong kỳ này (*)	-	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ này	-	-	38,888,002,589	-	38,888,002,589
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Trích quỹ	-	-	(5,229,845,096)	-	(5,229,845,096)
- Giảm khác	-	(140,000,000)	1	-	(139,999,999)
- Chia cổ tức	-	-	(20,500,000,000)	-	(20,500,000,000)
Số dư tại ngày 31/12/2019	205,000,000,000	511,034,891	49,697,071,670	-	255,208,106,561

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

**c, Các khoản giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận**

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	<i>205,000,000,000</i>	<i>205,000,000,000</i>
Vốn góp đầu năm	205,000,000,000	205,000,000,000
Vốn góp cuối năm	205,000,000,000	205,000,000,000
<i>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</i>	<i>20,500,000,000</i>	<i>10,000,000,000</i>

**d, Cổ phiếu**

	31/12/2019 Cổ phiếu	31/12/2018 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20,500,000	20,500,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20,500,000	20,500,000
- Cổ phiếu phổ thông	20,500,000	20,500,000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20,500,000	20,500,000
- Cổ phiếu phổ thông	20,500,000	20,500,000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu

	31/12/2018	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Đơn vị tính: VND 31/12/2019
Quỹ đầu tư phát triển	4,267,047,079	2,615,522,548		6,882,569,627
<b>Cộng</b>	<b>4,267,047,079</b>	<b>2,615,522,548</b>	-	<b>6,882,569,627</b>

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
<b>a, Doanh thu</b>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	512,687,217,375	429,475,155,865
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5,986,610,493	6,517,643,461
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	20,082,239,769	
Doanh thu khác		
<b>Cộng</b>	<b>538,756,067,637</b>	<b>435,992,799,326</b>

**b, Doanh thu đối với các bên liên quan:** Chi tiết tại trình bày tại thuyết minh số VIII.3

**2. Giá vốn hàng bán**

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	481,786,150,826	415,393,915,879
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4,348,877,361	4,899,552,084
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	18,571,752,187	
Giá vốn khác		
<b>Cộng</b>	<b>504,706,780,374</b>	<b>420,293,467,963</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,606,566,948	4,488,598,075
Cổ tức, lợi nhuận được chia	29,838,945,000	1,805,488,443
Lãi do thanh lý khoản đầu tư(*)		166,817,661,017
Doanh thu hoạt động tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>32,445,511,948</b>	<b>173,111,747,535</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

4. Chi phí tài chính	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	6,628,346,237	4,903,723,331
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	140,657,278	5,460,778,687
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	56,755,847	
Chi phí tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>6,825,759,362</b>	<b>10,364,502,018</b>
5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	541,363,146,968	607,102,860,022
+ Doanh thu không chịu thuế - Cơ tức được chia	29,838,945,000	2,002,549,352
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	529,181,936,611	446,917,289,100
+ Chi phí không được trừ	695,910,697	4,001,780,610
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	12,181,210,357	160,185,570,922
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2,436,242,071	32,037,114,184
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay		
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2,436,242,071</b>	<b>32,037,114,184</b>

**6 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn Cotana theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**

**VIII. Những thông tin khác**

**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ 01/01/2019 đến 31/12/2019

**2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

*Danh sách các bên liên quan:*

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	Công ty con
Công ty CP Xây dựng Cotana	Công ty con
Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana (trước đây là Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô)	Công ty con
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	Công ty con
Công ty CP ĐT và PT BDS Cotana Capital	Công ty con
Công ty TNHH Kính Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP ĐT PT Công nghệ Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH BMS Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Công ty liên kết
Công ty trách nhiệm hữu hạn CAPELLA Việt Nam	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	Bên nhận góp vốn
Công ty cổ phần Đầu tư King s Land	Bên nhận góp vốn
Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland	Bên nhận góp vốn

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC Big	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	Bên nhận góp vốn
Công ty cổ phần Western River	Bên nhận góp vốn
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thu Hương.	Phó Tổng Giám đốc phụ trách nhân sự
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó TGD - Giám đốc tài chính
Ông Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng

*Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:*

	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
<b>Doanh thu</b>		
Công ty CP Xây dựng Cotana	308,770,700	178,999,515
Cty CP tư vấn xây dựng Cotana (trước đây là Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô)	381,896,484	354,198,621
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	77,616,367	72,548,573
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	173,517,974	178,082,586
Công ty TNHH BMS Thành Nam	141,754,610	104,867,417
Công ty CP ĐT Phát triển Công nghệ Thành Nam	1,190,808,996	1,175,498,463
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	64,938,038	57,729,010
Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	167,018,386,725	
Công ty CP ĐT và PT Bất động sản Thành Nam		42,878,000
Công ty CP ĐT và PT Bất động sản Hudland	821,277,273	930,878,523
Công ty CP ĐT XD ICC Big	183,169,516	194,302,262
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam		
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	44,835,012,264	130,398,497,897
Công ty cổ phần Đầu tư King s Land		296,625,565
<b>Mua hàng</b>		
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	37,775,138,563	44,696,922,288
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	24,491,963,637	
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	4,592,786,768	1,202,522,995
Công ty CP Xây dựng Cotana	15,266,873,164	7,750,163,796
<b>Vay trong kỳ</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	3,548,193,985	1,445,402,673
Bà Đinh Thị Minh Hằng	6,003,258,026	9,089,745,292
Ông Trần Trọng Đại	30,050,000,000	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương		405,207,410
<b>Chi phí lãi vay</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	215,057,404	545,402,673
Bà Đinh Thị Minh Hằng	3,258,026	309,745,292
Ông Trần Trọng Đại		
Bà Nguyễn Thị Thu Hương		302,207,410
<b>Cổ tức và lợi nhuận được chia</b>		
Công ty CP ĐT và PT Bất động sản Hudland		96,000,000
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA		1,026,939,343
Cty CP tư vấn xây dựng Cotana (trước đây là Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô)	13,968,900,000	
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	15,768,045,000	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

<i>Số dư với các bên liên quan</i>	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
<b>Các khoản phải thu khách hàng</b>		
Công ty CP Đầu tư Phát triển công nghệ Thành Nam	2,444,591,046	2,668,840,496
Cty CP tư vấn xây dựng Cotana (trước đây là Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô)	88,703,336	56,353,240
Ông Đào Ngọc Thanh	2,500,000,000	2,500,000,000
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	552,931,177	552,931,177
Công ty CP Đầu Tư phát triển Bất động sản Hudland	3,553,869,756	4,135,894,351
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	8,555,923	10,116,816
Công ty CP Xây dựng Cotana	140,031,191	
Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	73,173,595,197	
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô		-
Công ty TNHH BMS Thành Nam		29,933,061
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC Big	94,683,668	56,675,088
Công ty cổ phần Đầu tư King s Land	49,452,260	49,452,260
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1,714,333,779	1,664,721,982
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	74,830,647	35,699,968
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	49,708,770,339	64,692,310,997
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green		141,418,656
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	99,522,000	99,522,000
Công ty CP Xây dựng Cotana		
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana		
<b>Các khoản Phải thu khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	15,000,000	15,000,000
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7,300,000	7,300,000
Công ty kinh doanh bất động sản Viglacera		
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>		
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3,573,176,543	3,573,176,543
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	21,344,209,025	16,877,173,991
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	26,129,865,434	
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	2,354,668,539	530,791,395
Công ty TNHH BMS Thành Nam	277,995,803	277,995,803
Công ty CP Xây dựng Cotana	4,041,979,789	375,554,215

**3 Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Người lập



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2020  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**



Phó Tổng giám đốc

**TẬP ĐOÀN COTANA**

Q. HOÀNG MAI, HÀ NỘI

Đinh Thị Minh Hằng