

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ III NĂM 2021**

---

**HÀ NỘI, THÁNG 10 NĂM 2021**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Quý III năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2021	01/01/2021
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>496,925,137,475</b>	<b>497,305,503,189</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1.	<b>10,863,255,981</b>	<b>71,588,812,721</b>
1 Tiền	111		10,863,255,981	71,588,812,721
2 Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.2	<b>14,900</b>	<b>16,200</b>
1 Chứng khoán kinh doanh	121		60,428	60,428
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(45,528)	(44,228)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>428,414,538,140</b>	<b>393,356,737,591</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	272,428,063,432	237,338,407,736
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	28,265,886,253	4,282,524,294
5 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	100,000,000,000
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	139,178,029,086	62,828,062,890
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(11,457,440,631)	(11,092,257,329)
8 Tài sản thiếu chờ xử lý	139			-
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.7.	<b>57,614,733,392</b>	<b>28,600,936,397</b>
1 Hàng tồn kho	141		57,614,733,392	28,600,936,397
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>32,595,062</b>	<b>3,759,000,280</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152			1,008,611,581
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		32,595,062	2,750,388,699
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>169,266,058,619</b>	<b>174,186,112,900</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>38,732,761,479</b>	<b>40,435,076,482</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	35,510,664,702	37,200,045,955
- Nguyên giá	222		68,589,481,167	68,034,481,167
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(33,078,816,465)	(30,834,435,212)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	3,222,096,777	3,235,030,527
- Nguyên giá	228		3,297,468,989	3,297,468,989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(75,372,212)	(62,438,462)
<b>IV Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>128,471,419,321</b>	<b>131,696,638,784</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251		123,220,877,444	123,220,877,444
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		12,763,778,500	12,763,778,500
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		8,239,830,148	8,239,830,148
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(15,753,066,771)	(12,527,847,308)
<b>V Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>670,887,381</b>	<b>663,407,196</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	670,887,381	663,407,196
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>666,191,196,094</b>	<b>671,491,616,089</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Quý III năm 2021

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2021	01/01/2021
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>348,627,086,949</b>	<b>394,335,898,636</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>312,871,892,472</b>	<b>351,143,407,305</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	99,497,657,523	127,230,141,580
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	26,845,485,632	74,009,819,178
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	4,181,682,260	2,387,294,989
4 Phải trả người lao động	314		4,416,366,033	1,793,160,157
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	38,616,770,182	9,488,800,031
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		996,895,505	1,232,659,916
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	46,446,778,427	47,986,836,138
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	83,965,076,352	80,498,532,756
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7,905,180,558	6,516,162,560
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>35,755,194,477</b>	<b>43,192,491,331</b>
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	20,036,624,417	20,367,948,143
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	9,741,278,797	10,241,278,797
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	5,977,291,263	12,583,264,391
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>317,564,109,145</b>	<b>277,155,717,453</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.20.	<b>317,564,109,145</b>	<b>277,155,717,453</b>
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		228,161,440,000	215,248,690,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		228,161,440,000	215,248,690,000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		509,724,891	509,724,891
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		12,661,646,056	10,718,980,058
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		76,231,298,198	50,678,322,504
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		33,880,240,508	31,251,662,529
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		42,351,057,690	19,426,659,975
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>666,191,196,094</b>	<b>671,491,616,089</b>

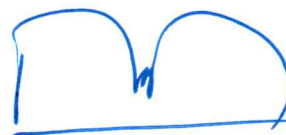
Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc


Trần Thị Yên

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

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

Quý III năm 2021

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay
			Năm nay	Năm trước				
1	01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	133,900,082,938	50,682,604,563	283,718,027,580	118,108,534,292	283,718,027,580	118,108,534,292
2	02	Các khoản giảm trừ doanh thu						
3	10	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	133,900,082,938	50,682,604,563	283,718,027,580	118,108,534,292	283,718,027,580	118,108,534,292
4	11	Giá vốn hàng bán	116,165,551,904	45,883,548,629	245,269,526,825	107,971,868,811	245,269,526,825	107,971,868,811
5	20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	17,734,531,034	4,799,055,934	38,448,500,755	10,136,665,481	38,448,500,755	10,136,665,481
6	21	Doanh thu hoạt động tài chính	3,667,276	420,725,124	25,142,825,242	2,809,655,083	25,142,825,242	2,809,655,083
7	22	Chi phí tài chính	2,862,856,112	1,375,660,293	7,170,874,992	5,824,504,671	7,170,874,992	5,824,504,671
8	23	Trong đó: Chi phí lãi vay	1,566,946,022	1,375,660,293	3,945,654,229	4,973,477,600	3,945,654,229	4,973,477,600
9	25	Chi phí bán hàng	-					
10	26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	3,045,005,160	2,477,399,084	9,089,768,932	9,370,875,163	9,089,768,932	9,370,875,163
11	30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	11,830,337,038	1,366,721,681	47,330,682,073	(2,249,059,270)	47,330,682,073	(2,249,059,270)
12	31	Thu nhập khác	2,546	9,521	3,416	9,521	3,416	9,521
13	32	Chi phí khác	220				220	
14	40	Lợi nhuận khác (40=31-32)	2,326	9,521	3,196	9,521	3,196	9,521
15	50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	11,830,339,364	1,366,731,202	47,330,685,269	(2,249,049,749)	47,330,685,269	(2,249,049,749)
16	51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	2,355,054,296		4,979,627,579		4,979,627,579	
17	52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại						

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

Quý III năm 2021

17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 60 1,366,731,202 42,351,057,690 (2,249,049,749)

(60=50-51-52)

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2021

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

Người lập

Trần Thị Yên

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại



Phó Tổng Giám Đốc  
Đinh Thị Minh Hằng

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý III năm 2021

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021	Từ 01/01/2020 đến 30/09/2020
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		47,330,685,269	(2,249,049,749)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		2,257,315,003	2,477,903,940
- Các khoản dự phòng	03		3,590,402,765	851,027,071
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(25,142,825,242)	(2,809,655,083)
- Chi phí lãi vay	06		3,945,654,229	4,973,477,600
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		31,981,232,024	3,243,703,779
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(132,455,654,906)	90,449,191,222
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(29,013,796,995)	4,219,209,041
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(43,958,400,153)	(56,413,446,875)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(7,480,185)	1,355,324,904
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3,945,654,229)	(4,973,477,600)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3,700,000,000)	(1,203,302,507)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(450,948,000)	(111,411,480)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(181,550,702,444)</b>	<b>36,565,790,484</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		(555,000,000)	(154,406,818)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		100,000,000,000	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			(27,494,383,949)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25,142,825,242	2,809,655,083
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>124,587,825,242</b>	<b>(24,839,135,684)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		212,579,624,788	95,435,546,273
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(216,342,304,326)	(118,233,996,159)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(3,762,679,538)</b>	<b>(22,798,449,886)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(60,725,556,740)</b>	<b>(11,071,795,086)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>71,588,812,721</b>	<b>40,728,524,596</b>
	<b>61</b>			
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ				
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>10,863,255,981</b>	<b>29,656,729,510</b>

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Phó Tổng giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng



Trần Thị Yến

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-DHĐCĐ-CNQ của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam. Công ty có 21 lần thay đổi Giấy đăng ký kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 21, ngày 31 tháng 07 năm 2021 vốn điều lệ của Công ty là 228.161.440.000 đồng (Hai trăm hai mươi tám tỷ một trăm sáu mươi một triệu bốn trăm bốn mươi nghìn đồng./), tổng số cổ phần lưu hành là 22.816.144 cổ phần.

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 khắc 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

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	51%	51%	Xây dựng cầu, đường
2	Công ty cổ phần xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	51%	51%	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	77.21%	85%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
5	Công ty CP tư vấnĐT và TM Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	52,53%	52,53%	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 Ninh	25.88%	25.88%	Sản xuất kính
2	Công ty CPĐT PT Công nghệ Thành Nam	Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội	46.48%	46.48%	Sản xuất vật liệu xây dựng
3	Công ty TNHH BMS Thành Nam	Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội	25.09%	25.09%	Sản xuất
4	Công ty CP KT cảnh quan Cotana Green	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, HM, HN	20.68%	20.68%	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: Số 2-4-6, Đường số 7 Khu dân cư conic, đường Nguyễn Văn Linh, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**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 thuê 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.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****Chứng khoán kinh doanh**

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.

**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)*

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, tổn 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.

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.

**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)***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 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 thoả 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 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>
- Nhà cửa vật kiến trúc	15-49
- Máy móc, thiết bị	06-10
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06-07
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03-06
- TSCĐ khác	03

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

**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

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 chỉ 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.

**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)*

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 kế 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.

**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 do 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 phần 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 phần 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".

**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)*

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.

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.

**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 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.

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Tiền</b>	<b>10,863,255,981</b>	<b>71,588,812,721</b>
Tiền mặt	895,958,526	164,028,162
Tiền gửi ngân hàng	9,967,297,455	71,424,784,559
<b>Cộng</b>	<b>10,863,255,981</b>	<b>71,588,812,721</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**  
Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

**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)

	30/09/2021		01/01/2021		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
<b>2 Các khoản đầu tư tài chính</b>					
<b>a, Chứng khoán kinh doanh</b>	60,428	14,900	(45,528)	16,200	(44,228)
Tổng giá trị cổ phiếu;	60,428	14,900	(45,528)	16,200	(44,228)
<i>GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An</i>	60,428	14,900	(45,528)	16,200	(44,228)
<b>b, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>					
			30/09/2021	01/01/2021	
<b>b1, Ngắn hạn</b>					
- Tiền gửi có kỳ hạn 1 năm			-	25,000,000,000	25,000,000,000
<b>c, Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>					
+ <b>Đầu tư vào công ty con</b>					
Công ty cổ phần xây dựng hạ tầng Cotana	6,781,860,332	(3,726,960,791)	(3,054,896,541)	6,781,860,332	(4,036,924,688)
Công ty cổ phần xây dựng Cotana	5,100,000,000	(2,597,400,322)	(2,502,597,678)	5,100,000,000	(3,184,380,683)
Công ty cổ phần xây dựng Cotana	4,335,000,000			4,335,000,000	
Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana	3,504,017,112			3,504,017,112	
Công ty CP Tư vấn ĐT và TM Cotana	103,500,000,000	(6,593,669,591)	(9,987,162,660)	103,500,000,000	(2,520,460,650)
Công ty CP ĐT và PT BDS Cotana Capital	12,763,778,500	(2,380,086,210)	(10,383,862,290)	12,763,778,500	(2,331,402,515)
+ <b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>					
Công ty TNHH Kinh Thành Nam	2,070,000,000	(737,955,874)	(1,332,044,126)	2,070,000,000	(737,955,874)
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	5,781,900,000			5,781,900,000	
Công ty CP ĐT PT Công nghệ Thành Nam	4,311,878,500	(1,642,130,336)	(2,669,747,164)	4,311,878,500	(1,593,446,641)
Công ty TNHH BMS Thành Nam	600,000,000			600,000,000	
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana	8,239,830,148	(454,949,857)	(7,784,880,291)	8,239,830,148	(454,678,772)
+ <b>Đầu tư vào đơn vị khác</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	(46,950,711)	(506,950,711)	550,000,000	(46,694,930)

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**  
 Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

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)*

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	(213,759,791)	(213,759,791)
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400,000,000	-	-
Công ty cổ phần Đầu tư King s Land	2,549,452,260	(194,239,355)	(194,224,051)
<b>Cộng</b>	<b>144,224,486,092</b>	<b>(15,753,066,771)</b>	<b>(12,527,847,308)</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)

Đơn vị tính: VND

**3. Phải thu khách hàng**

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a, Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>				
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	17,206,265,291		43,246,705,683	-
Công ty CP tập đoàn Ecopark	34,081,254,086		18,602,899,442	-
Công ty cổ phần tổng công ty MB Land	15,623,726,000			-
Công ty cổ phần tập đoàn TELIN	4,373,135,184		37,973,135,184	-
Công ty CP môi trường năng lượng Thăng Long				-
Công ty cổ phần Ivland	150,093,291,375		23,057,405,657	-
Các đối tượng khác	51,050,391,496	(11,457,440,631)	87,069,581,845	(11,092,257,329)
<b>Cộng</b>	<b>272,428,063,432</b>	<b>(11,457,440,631)</b>	<b>237,338,407,736</b>	<b>(11,092,257,329)</b>

**4. Trả trước cho người bán**

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a, Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Xây dựng hạ tầng COTANA	4,174,388,872	
Công ty Cổ phần Xây dựng COTANA	9,953,477,044	
Công ty TNHH KD vật tư và vận chuyển Hà Trang	3,674,257,321	3,674,257,321
Công ty TNHH XD công trình giao thông và TM Bắc Trung Nam	209,600,000	
Các đối tượng khác	10,254,163,016	608,266,973
<b>Cộng</b>	<b>28,265,886,253</b>	<b>4,282,524,294</b>

**5. Phải thu khác**

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a, Ngắn hạn</b>	<b>139,178,029,086</b>	<b>-</b>	<b>62,828,062,890</b>	<b>-</b>
Tạm ứng ngắn hạn	91,452,199,633	-	13,582,793,075	-
Phải thu khác TK 13881	46,615,256,878	-	48,282,098,584	-
Công ty TNHH TMV ĐT & PT BB	18,929,875,000		18,929,875,000	-
Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển DB	12,858,125,000		12,858,125,000	-
Công ty CP xây dựng Kiều Lê	5,000,000,000		5,000,000,000	-
CN Công ty CP tập đoàn Cotana	6,778,485,042		6,776,385,042	-
Các đối tượng khác	3,048,771,836		4,717,713,542	-
Dư nợ TK 3381	4,129,557		4,129,557	-
Dư nợ TK 3383	189,252,307		208,265,159	-
Dư nợ TK 3388	917,190,711		750,776,515	-
Nguyễn Việt Anh	500,000,000		500,000,000	-
Đào Tuyết Trinh	250,000,000		250,000,000	-
Các đối tượng khác	167,190,711		776,515	-

**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>b, Dài hạn</b>	<b>1,390,990,438</b>	<b>-</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>140,569,019,524</b>	<b>-</b>	<b>64,219,053,328</b>	<b>-</b>

**7. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	57,614,733,392	-	28,600,936,397	-
<b>Cộng</b>	<b>57,614,733,392</b>	<b>-</b>	<b>28,600,936,397</b>	<b>-</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 31/12/2020		41,691,975,460	12,223,405,790	11,520,304,131	1,309,795,786	1,289,000,000	68,034,481,167	
Mua trong kỳ			555,000,000				555,000,000	
Số dư ngày 30/09/2021		41,691,975,460	12,778,405,790	11,520,304,131	1,309,795,786	1,289,000,000	68,589,481,167	
Giá trị hao mòn lũy kế								
Số dư ngày 31/12/2020		11,122,788,112	10,276,457,786	6,892,847,770	1,253,341,544	1,289,000,000	30,834,435,212	
Khấu hao trong kỳ		879,568,892	587,719,688	758,241,162	18,851,511		2,244,381,253	
Số dư ngày 30/09/2021		12,002,357,004	10,864,177,474	7,651,088,932	1,272,193,055	1,289,000,000	33,078,816,465	
Giá trị còn lại								
Tại ngày 31/12/2020		30,569,187,348	1,946,948,004	4,627,456,361	56,454,242	-	37,200,045,955	
Tại ngày 30/09/2021		29,689,618,456	1,914,228,316	3,869,215,199	37,602,731	-	35,510,664,702	

**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	Phần mềm quản lý	Đơn vị tính: VND	
			Tổng cộng	
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư ngày 01/01/2021	3,153,499,999	143,968,990	3,297,468,989	
Mua trong kỳ				
Số dư ngày 30/09/2021	3,153,499,999	143,968,990	3,297,468,989	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư ngày 01/01/2021	-	62,438,462	62,438,462	
Khấu hao trong kỳ	-	12,933,750	12,933,750	
Số dư ngày 30/09/2021	-	75,372,212	75,372,212	
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2021	3,153,499,999		3,235,030,527	
Tại ngày 30/09/2021	3,153,499,999	68,596,778	3,222,096,777	
<b>12. Chi phí trả trước</b>			30/09/2021	01/01/2021
			VND	VND
<i>Dài hạn</i>				
Công cụ, dụng cụ xuất dùng;			670,887,381	663,407,196
<b>Cộng</b>			<b>670,887,381</b>	<b>663,407,196</b>

**13. Phải trả người bán**

	30/09/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
<b>a, Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH thương mại vận tải Chính Hưng	1,559,034,833	1,559,034,833	8,659,034,833	8,659,034,833
Công ty CP xây dựng Hạ tầng Cotana			5,990,361,704	5,990,361,704
Công ty Cp tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam		-	6,342,633,088	6,342,633,088
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	13,072,810,149	13,072,810,149	18,982,979,234	18,982,979,234
Công ty TNHH MTV XD và vận tải Sơn Hà	4,741,007,542	4,741,007,542	12,862,230,918	12,862,230,918
Phải trả cho các đối tượng khác	80,124,804,999	80,124,804,999	74,392,901,803	74,392,901,803
<b>Cộng</b>	<b>99,497,657,523</b>	<b>99,497,657,523</b>	<b>127,230,141,580</b>	<b>127,230,141,580</b>

**14. Người mua trả tiền trước**

	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>a, Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Nippon Plumbing Engineering Việt Nhật	12,037,218	12,037,218
Công ty CP xây dựng và nội thất remak	0	315,897,285
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản COTANA CAPITAL	23,522,196,466	63,534,876,336
Đình Thị Minh Hằng		10,000,000,000

**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)

		3,311,251,948	147,008,339
	<b>Cộng</b>	<b>26,845,485,632</b>	<b>74,009,819,178</b>
<b>16. Chi phí phải trả</b>		<b>30/09/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
	Trích trước chi phí CT	38,616,770,182	9,488,800,031
	<b>Cộng</b>	<b>38,616,770,182</b>	<b>9,488,800,031</b>
<b>17. Phải trả khác</b>		<b>30/09/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<i>a, Ngắn hạn</i>		<b>46,446,778,427</b>	<b>47,986,836,138</b>
	Kinh phí công đoàn	162,090,120	92,878,218
	Bảo hiểm y tế	1,941,124	68,059,446
	Bảo hiểm thất nghiệp		30,196,878
	Dư có TK 13881	156,723,271	68,739,455
	Dư có TK 141	6,409,741,833	1,381,737,948
	Phạm Mạnh Long	25,804,500,000	25,804,500,000
	Lê Thị Vân Anh	5,983,500,000	5,983,500,000
	Nguyễn Thế Vinh	7,500,000,000	7,500,000,000
	Các khoản phải trả khác	428,282,079	7,057,224,193
<i>b Dài hạn</i>		<b>9,741,278,797</b>	<b>10,241,278,797</b>
	Ông Đào Ngọc Thanh	8,206,616,484	8,206,616,484
	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	204,000,000
	Khách hàng của Sàn BĐS Thành Nam	1,235,941,143	1,235,941,143
	Ông Nguyễn Nam Cường		500,000,000
	<b>Cộng</b>	<b>56,188,057,224</b>	<b>58,228,114,935</b>
<b>18. Doanh thu chưa thực hiện</b>		<b>30/09/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<i>a Ngắn hạn</i>		<b>996,895,505</b>	<b>1,232,659,916</b>
	Tiền thuê văn phòng nhận trước	996,895,505	1,232,659,916
<i>b Dài hạn</i>		<b>20,036,624,417</b>	<b>20,367,948,143</b>
	Tiền thuê văn phòng nhận trước	<b>20,036,624,417</b>	<b>20,367,948,143</b>
	<i>Đỗ Văn Bình</i>	3,025,580,758	3,088,178,981
	<i>Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana</i>	1,810,414,383	1,848,931,383
	<i>Công ty cổ phần xây dựng Cotana</i>	1,155,851,593	1,180,444,177
	<i>Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam</i>	3,679,689,637	3,756,522,637
	<i>Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC BIG</i>	2,413,052,790	2,445,068,091
	<i>Công ty CP Đầu tư Landcom</i>	1,180,223,722	1,204,642,144
	<i>Công ty TNHH công nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng</i>	4,768,182,996	4,798,419,996
	<i>Các khoản doanh thu chưa thực hiện dài hạn khác</i>	2,003,628,538	2,045,740,734
	<b>Cộng</b>	<b>21,033,519,922</b>	<b>21,600,608,059</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)

**19. Vay và nợ thuê tài chính**

	30/09/2021				Trong kỳ				01/01/2021	
	Số có khả năng trả		Số có khả năng trả		Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Số có khả năng trả nợ	Đơn vị tính: VND
	Giá trị	nợ	Giá trị	nợ						
<b>a,</b>										
Vay ngắn hạn	83,965,076,352	83,965,076,352	212,527,432,766	209,060,889,170	80,498,532,756	80,498,532,756	80,498,532,756	80,498,532,756		
Vay ngắn hạn ngân hàng	79,022,876,360	79,022,876,360	186,699,432,766	158,534,889,170	50,858,332,764	50,858,332,764	50,858,332,764	50,858,332,764		
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	79,022,876,360	79,022,876,360	186,699,432,766	158,534,889,170	50,858,332,764	50,858,332,764	50,858,332,764	50,858,332,764		
Vay huy động cá nhân	4,003,000,000	4,003,000,000	25,828,000,000	50,526,000,000	28,701,000,000	28,701,000,000	28,701,000,000	28,701,000,000		
Đình Thị Minh Hằng	4,003,000,000	4,003,000,000	14,003,000,000	11,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000		
Trần Trọng Đại	-	-	11,825,000,000	39,526,000,000	27,701,000,000	27,701,000,000	27,701,000,000	27,701,000,000		
Vay dài hạn đến hạn trả	939,199,992	939,199,992			939,199,992	939,199,992	939,199,992	939,199,992		
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	259,200,000	259,200,000	129,600,000	129,600,000	259,200,000	259,200,000	259,200,000	259,200,000		
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong- CN HN	339,999,996	339,999,996	170,000,004	170,000,004	339,999,996	339,999,996	339,999,996	339,999,996		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPBank) - CN Thăng Long PGD Linh Đàm	339,999,996	339,999,996	218,100,000	218,100,000	339,999,996	339,999,996	339,999,996	339,999,996		
Vay dài hạn	5,977,291,263	5,977,291,263	569,892,026	6,763,715,152	12,583,264,391	12,583,264,391	12,583,264,391	12,583,264,391		
Vay dài hạn ngân hàng	1,037,500,013	1,037,500,013		798,150,006	1,814,050,019	1,814,050,019	1,814,050,019	1,814,050,019		
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	517,400,000	517,400,000	21,600,000	216,000,000	711,800,000	711,800,000	711,800,000	711,800,000		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong- CN HN	11	11		170,000,004	170,000,015	170,000,015	170,000,015	170,000,015		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPBank) - (	520,100,002	520,100,002		412,150,002	932,250,004	932,250,004	932,250,004	932,250,004		
Vay tổ chức dài hạn	-	-	245,876,482	5,908,433,334	5,662,556,852	5,662,556,852	5,662,556,852	5,662,556,852		
Quỹ hỗ trợ sinh viên ngành xây dựng	-	-	245,876,482	5,908,433,334	5,662,556,852	5,662,556,852	5,662,556,852	5,662,556,852		
Vay dài hạn cá nhân	4,939,791,250	4,939,791,250	302,415,544	469,281,814	5,106,657,520	5,106,657,520	5,106,657,520	5,106,657,520		
Đặng Thị Lê Anh	825,671,132	825,671,132	48,093,231	2,404,662	779,982,563	779,982,563	779,982,563	779,982,563		
Đình Thị Minh Hằng	48,680,714	48,680,714	2,795,965	139,817	46,024,566	46,024,566	46,024,566	46,024,566		
Đào Ngọc Thanh	3,142,437,539	3,142,437,539	197,763,851	464,049,210	3,408,722,898	3,408,722,898	3,408,722,898	3,408,722,898		
Lương Ngọc Huyền	923,001,865	923,001,865	53,762,497	2,688,125	871,927,493	871,927,493	871,927,493	871,927,493		
<b>Cộng</b>	<b>89,942,367,615</b>	<b>89,942,367,615</b>	<b>213,097,324,792</b>	<b>215,824,604,322</b>	<b>93,081,797,147</b>	<b>93,081,797,147</b>	<b>93,081,797,147</b>	<b>93,081,797,147</b>		

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA****BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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)***20. Vốn chủ sở hữu****a, Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2020</b>	<b>205,000,000,000</b>	<b>511,034,891</b>	<b>49,173,173,391</b>	<b>254,684,208,282</b>
- Tăng vốn trong năm trước	10,248,690,000			10,248,690,000
- Lãi trong năm trước			19,426,659,975	19,426,659,975
- Phân phối các quỹ			(7,672,820,862)	(7,672,820,862)
- Chia cổ tức			(10,248,690,000)	(10,248,690,000)
- Giảm khác		(1,310,000)		(1,310,000)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2020</b>	<b>215,248,690,000</b>	<b>509,724,891</b>	<b>50,678,322,504</b>	<b>266,436,737,395</b>
- Tăng vốn trong kỳ này (*)	12,912,750,000			12,912,750,000
- Lãi trong kỳ này			42,351,057,690	42,351,057,690
- Trích quỹ			(3,885,331,996)	(3,885,331,996)
- Chia cổ tức			(12,912,750,000)	(12,912,750,000)
<b>Số dư tại ngày 30/09/2021</b>	<b>228,161,440,000</b>	<b>509,724,891</b>	<b>76,231,298,198</b>	<b>304,902,463,089</b>

Mẫu số B 09a - DN

**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, Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu	30/09/2021	01/01/2021
	VND	VND
Huỳnh Thị Mai Dung	42,804,960,000	42,431,100,000
Trần Văn Năm	11,488,350,000	14,724,860,000
Đào Ngọc Thanh	67,101,890,000	52,674,670,000
Các cổ đông khác	106,766,240,000	105,418,060,000
<b>Cộng</b>	<b>228,161,440,000</b>	<b>215,248,690,000</b>

c, Các khoản giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>228,161,440,000</b>	<b>215,248,690,000</b>
Vốn góp đầu năm	215,248,690,000	205,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm	12,912,750,000	10,248,690,000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	228,161,440,000	215,248,690,000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>12,912,750,000</b>	<b>10,248,690,000</b>

d, Cổ phiếu	30/09/2021	01/01/2021
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	22,816,144	21,524,869
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	22,816,144	21,524,869
- Cổ phiếu phổ thông	22,816,144	21,524,869
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	22,816,144	21,524,869
- Cổ phiếu phổ thông	22,816,144	21,524,869

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

	01/01/2021	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Đơn vị tính: VND 30/09/2021
	Quỹ đầu tư phát triển	10,718,980,058	1,942,665,998	
<b>Cộng</b>	<b>10,718,980,058</b>	<b>1,942,665,998</b>	-	<b>12,661,646,056</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	01/01/2021 đến 30/09/2021	01/01/2020 đến 30/09/2020
	VND	VND
a, <b>Doanh thu</b>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	278,912,061,989	115,198,815,853
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4,805,965,591	2,909,718,439
<b>Cộng</b>	<b>283,718,027,580</b>	<b>118,108,534,292</b>
2. <b>Giá vốn hàng bán</b>	01/01/2021 đến 30/09/2021	01/01/2020 đến 30/09/2020
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	242,396,616,394	105,556,313,667
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2,872,910,431	2,415,555,144
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản		
<b>Cộng</b>	<b>245,269,526,825</b>	<b>107,971,868,811</b>
3. <b>Doanh thu hoạt động tài chính</b>	01/01/2021 đến 30/09/2021	01/01/2020 đến 30/09/2020
	VND	VND

**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)*

Lãi tiền gửi, tiền cho vay	159,424,242	1,279,731,583
Cổ tức, lợi nhuận được chia	24,983,401,000	1,529,923,500
<b>Cộng</b>	<b>25,142,825,242</b>	<b>2,809,655,083</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>	<b>01/01/2021 đến 30/09/2021</b>	<b>01/01/2020 đến 30/09/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền vay	3,945,654,229	4,973,477,600
Chi phí tài chính khác	3,225,220,763	851,027,071
<b>Cộng</b>	<b>7,170,874,992</b>	<b>5,824,504,671</b>
<b>5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>01/01/2021 đến 30/09/2021</b>	<b>01/01/2020 đến 30/09/2020</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>		
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp		119,388,275,396
Lợi nhuận kết toán trước thuế TNDN	47,330,685,269	
<i>Các khoản thu nhập được miễn thuế TNDN - cổ tức được chia</i>	24,983,401,000	1,529,923,500
<i>Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>		123,167,248,645
Chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	2,175,080,791	
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp		(3,778,973,249)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thu nhập tính thuế TNDN	24,412,229,292	
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường kỳ này	4,882,445,858	
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	97,181,721	
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>4,979,627,579</b>	
<b>6 Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
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.		
<b>VIII. Những thông tin khác</b>		
<b>2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan</b>	<b>30/09/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
<b>Cổ tức và lợi nhuận được chia</b>	<b>24,983,401,000</b>	<b>7,018,798,500</b>
Cty CP tư vấn xây dựng Cotana	24,633,000,000	7,018,798,500
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	350,401,000	
<b>Số dư với các bên liên quan</b>	<b>30/09/2021</b>	<b>01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Các khoản phải thu khách hàng</b>	<b>10,673,326,824</b>	<b>11,628,037,239</b>
Công ty CP Đầu tư Phát triển công nghệ Thành Nam	2,063,260,505	2,660,882,603
Cty CP tư vấn xây dựng Cotana	131,816,432	150,433,613
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	3,441,611,192	3,441,611,192
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	23,388,738	18,986,100
Công ty CP Xây dựng Cotana	113,344,533	235,375,778
Công ty TNHH BMS Thành Nam	8,927,744	5,586,982
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1,806,743,273	1,870,911,176
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	31,303,230	191,318,618

**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>Trả trước cho người bán</b>	<b>99,522,000</b>	<b>99,522,000</b>
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	99,522,000	99,522,000
<b>Các khoản Phải thu khác</b>	<b>7,053,885,042</b>	<b>107,051,785,042</b>
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7,300,000	7,300,000
Công ty CPĐT và PT BĐS Cotana Capital		100,000,000,000
Chi nhánh Công ty cổ phần tập đoàn Cotana	6,778,485,042	6,776,385,042
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>37,769,173,792</b>	<b>36,141,705,183</b>
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3,573,176,543	3,573,176,543
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	4,174,388,872	5,990,361,704
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	13,072,810,149	18,982,979,234
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	6,470,022,359	1,763,588,799
Công ty TNHH BMS Thành Nam	277,995,803	277,995,803
Công ty CP Xây dựng Cotana	9,953,477,044	5,553,603,100
Công ty CPĐT và PT BĐS Cotana Capital	247,303,022	
<b>Người mua trả tiền trước</b>	<b>23,522,196,466</b>	<b>63,534,876,336</b>
Công ty CPĐT và PT BĐS Cotana Capital	23,522,196,466	63,534,876,336
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>5,170,981,352</b>	<b>5,255,017,373</b>
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1,861,770,387	1,900,287,387
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	736,938,963	752,185,974
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	415,717,963	424,318,963
Công ty CP XD và PT công nghệ Thành Nam	907,121,208	925,385,394
Công ty CP Xây dựng Cotana	1,188,641,701	1,213,234,285
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	60,791,130	39,605,370

**3 Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam và Báo cáo tài chính giữa niên độ quý 3 năm 2020 do Công ty CP Tập đoàn Cotana tự lập.

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2021

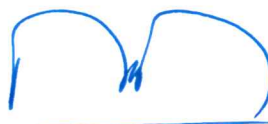
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập



Trần Thị Yến

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại



Phó Tổng giám đốc

Đinh Thị Minh Hằng

