

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



---

HÀ NỘI, THÁNG 10 NĂM 2019

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	30/09/2019	31/12/2018
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>390,858,187,134</b>	<b>457,889,613,059</b>
<b>I</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1.	<b>4,032,234,594</b>	<b>96,637,336,395</b>
1	Tiền	111		4,032,234,594	26,208,980,552
2	Các khoản tương đương tiền	112			70,428,355,843
<b>II</b>	<b>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</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>330,492,717,727</b>	<b>318,372,184,027</b>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	265,778,496,856	265,760,553,980
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	14,029,688,105	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.	58,447,433,493	55,607,173,438
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(7,762,900,727)	(7,762,900,727)
<b>IV</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.7.	<b>31,175,391,734</b>	<b>17,618,604,168</b>
1	Hàng tồn kho	141		31,175,391,734	17,618,604,168
<b>V</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>157,826,879</b>	<b>261,472,269</b>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	35,442,727
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		42,132,474	-
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		115,694,405	226,029,542
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>168,815,627,025</b>	<b>116,135,026,919</b>
<b>I</b>	<b>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</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>43,975,830,153</b>	<b>44,261,442,513</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	40,822,330,154	41,107,942,514
-	Nguyên giá	222		67,689,844,167	65,596,844,167
-	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(26,867,514,013)	(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</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.8.	<b>12,997,451,741</b>	<b>12,997,451,741</b>
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12,997,451,741	12,997,451,741
<b>IV</b>	<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2.	<b>107,860,516,906</b>	<b>53,727,646,190</b>
1	Đầu tư vào công ty con	251		93,892,453,495	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		9,590,377,888	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</b>	<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2,590,837,787</b>	<b>3,757,496,037</b>
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	2,590,837,787	3,757,496,037
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>		<b>270</b>		<b>559,673,814,159</b>	<b>574,024,639,978</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý III năm 2019

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2019		31/12/2018	
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>302,163,205,547</b>		<b>327,567,643,832</b>	
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>255,373,898,904</b>		<b>288,306,019,137</b>	
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	87,228,766,271		125,827,685,739	
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	9,888,267,503		28,742,598	
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	1,588,426,567		13,334,179,055	
4 Phải trả người lao động	314		6,502,639,525		19,027,845,703	
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	9,787,782,650		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.	51,765,384,849		54,742,168,066	
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	85,663,377,930		57,431,243,188	
11 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-		-	
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2,949,253,609		2,545,428,995	
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>46,789,306,643</b>		<b>39,261,624,695</b>	
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	21,583,515,903		21,693,243,056	
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	12,093,478,797		12,117,022,218	
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	13,112,311,943		5,451,359,421	
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>257,510,608,612</b>		<b>246,456,996,146</b>	
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.20.	<b>257,510,608,612</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		45,117,004,094		36,538,914,176	
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		10,809,069,080		10,389,688,696	
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		34,307,935,014		26,149,225,480	
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>559,673,814,159</b>		<b>574,024,639,978</b>	

Hà Nội, ngày 22 tháng 10 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng




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 III năm 2019

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ III		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.	79,559,419,294	98,048,625,461	250,382,084,783	203,544,609,825	
2	02						
3	10		79,559,419,294	98,048,625,461	250,382,084,783	203,544,609,825	
4	11	VI.2.	72,875,638,704	91,537,594,577	229,917,016,280	193,436,320,137	
5	20		6,683,780,590	6,511,030,884	20,465,068,503	10,108,289,688	
6	21	VI.3.	445,503,483	1,324,008,836	31,992,686,221	170,280,363,229	
7	22	VI.4.	1,607,715,863	1,227,534,226	5,017,565,312	7,759,899,403	
8	23		1,608,958,863	1,227,534,226	4,820,152,187	3,792,352,450	
9	25						
9	26		3,878,847,713	5,393,491,800	11,857,045,528	19,668,923,532	
10	30		1,642,720,497	1,214,013,694	35,583,143,884	152,959,829,982	
11	31		424,393		512,383	123,486	
12	32		165,040	207,951	165,040	100,769,159	
13	40		259,353	(207,951)	347,343	(100,645,673)	
14	50		1,642,979,850	1,213,805,743	35,583,491,227	152,859,184,309	
15	51	VI.5.	341,663,710	(224,745,232)	1,275,556,213	31,677,791,653	
16	52						

**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 III năm 2019

17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	1,301,316,140	1,438,550,975	34,307,935,014	121,181,392,656
----	---	----	---------------	---------------	----------------	-----------------

Người lập



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

Hà Nội, ngày 22 tháng 10 năm 2019  
1014828  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

Chủ tịch Giám Đốc



Đinh Thị Minh Hằng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ***(Theo phương pháp gián tiếp)*

Quý III năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2019 đến 30/09/2019	Từ 01/01/2018 đến 30/09/2018
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		35,583,491,227	152,859,184,309
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		2,378,612,360	2,157,611,404
- Các khoản dự phòng	03		140,657,278	8,738,644,194
- 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		(31,992,686,221)	(170,280,363,229)
- Chi phí lãi vay	06		4,820,152,187	3,792,352,450
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		10,930,226,831	(2,732,570,872)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(12,232,300,689)	(30,492,341,260)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(13,556,787,566)	(37,340,801,801)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(55,842,166,693)	43,518,935,550
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1,202,100,977	1,034,695,552
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4,820,152,187)	(2,628,299,471)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7,037,114,184)	(182,587,601)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2,210,497,934)	(561,269,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(83,566,691,445)</b>	<b>(29,384,238,903)</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		(2,093,000,000)	(277,990,909)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(54,374,427,994)	(3,237,500,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		43,244,153	172,500,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		31,992,686,221	3,462,702,212
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>(24,431,497,620)</b>	<b>172,447,211,303</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			
3. Tiền thu từ đi vay	33		171,585,666,473	55,085,346,723
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(135,692,579,209)	(89,001,506,135)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(20,500,000,000)	(10,000,000,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>15,393,087,264</b>	<b>(43,916,159,412)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	50		<b>(92,605,101,801)</b>	<b>99,146,812,988</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>4,032,234,594</b>	<b>147,283,808,073</b>

Người lập



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



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-DHĐCD-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 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

**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	58.16%	58.16%	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 BDS Cotana Capital	Tầng 6, Tòa Nhà HCC, số 28 Lý Thường Kiệt, TP Huế, Tỉnh TT Huế	74.06%	74.06%	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 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.

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

***Chúng 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, 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.

## 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 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	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 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.

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.

## 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 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 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 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".

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>30/09/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền	<b>4,032,234,594</b>	<b>26,208,980,552</b>
Tiền mặt	458,241,729	162,023,940
Tiền gửi ngân hàng	3,573,992,865	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>4,032,234,594</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)*

Công ty CP ĐT 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>9,590,377,888</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 CP ĐT 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 Văn 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 Dầu tư King s Land	2,500,000,000	2,500,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>116,646,609,883</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

	30/09/2019		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	16,349,727,000		21,149,727,000	
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	78,677,486,114		74,027,979,188	-
Công ty CP tập đoàn Ecopark	44,380,836,833		64,692,310,997	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển xây dựng I Hà Nội	14,348,227,699			-
Công ty cổ phần tập đoàn TELIN	36,159,426,808	-	22,932,626,800	-
Các đối tượng khác	92,212,519,402	7,762,900,727	82,957,909,995	7,762,900,727
<b>Cộng</b>	<b>265,778,496,856</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**

30/09/2019

31/12/2018

VND

VND

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

Công ty TNHH KD vật tư và vận chuyên Hà Trang	3,674,257,321	3,674,257,321
Công ty Cổ phần Xây dựng COTANA	7,407,713,916	
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam	1,248,961,175	
Công ty TNHH XD công trình giao thông và TM Bắc Trung Nam	209,600,000	
Các đối tượng khác	1,489,155,693	1,093,100,015
<b>Cộng</b>	<b>14,029,688,105</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

	30/09/2019		31/12/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a, Ngắn hạn</b>	<b>58,447,433,493</b>	<b>-</b>	<b>55,607,173,438</b>	<b>-</b>
Tạm ứng ngắn hạn	8,468,173,305	-	7,984,074,295	-
Phải thu cán bộ công nhân viên		-		-
Phải thu BHXH	27,000,446	-	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	49,952,259,742	-	47,571,178,709	-
Phải thu chuyển nhượng cp	31,788,000,000	-	31,788,000,000	-
Các đối tượng khác	18,164,259,742	-	15,783,178,709	-
<b>b, Dài hạn</b>	<b>1,390,990,438</b>	<b>-</b>	<b>1,390,990,438</b>	<b>-</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>59,838,423,931</b>	<b>-</b>	<b>56,998,163,876</b>	<b>-</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

	30/09/2019		31/12/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	31,175,391,734	-	17,618,604,168	-
<b>Cộng</b>	<b>31,175,391,734</b>	<b>-</b>	<b>17,618,604,168</b>	<b>-</b>

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

	30/09/2019	31/12/2018
	VND	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	12,997,451,741
<b>Cộng</b>	<b>12,997,451,741</b>	<b>12,997,451,741</b>

**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	Chủ 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
					Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác		
<b>Nguyên giá</b>								
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	1,905,000,000				2,093,000,000
Tăng khác(*)								
Chuyển sang BĐS đầu tư								
Thanh lý, nhượng bán								
Giảm khác								
Số dư ngày 30/09/2019		41,691,975,460	12,187,305,790	11,243,848,949	1,277,713,968		1,289,000,000	67,689,844,167
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>								
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		912,793,479	500,957,433	934,448,771	30,412,677			2,378,612,360
Tăng khác(*)								
Thanh lý, nhượng bán								
Giảm khác								
Số dư ngày 30/09/2019		9,601,465,710	9,673,367,135	5,070,734,224	1,232,946,944		1,289,000,000	26,867,514,013
<b>Giá trị còn lại</b>								
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 30/09/2019		32,090,509,750	2,513,938,655	6,173,114,725	44,767,024		-	40,822,330,154

**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
Mua trong kỳ		-	-
Số dư ngày 30/09/2019	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
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Số dư ngày 30/09/2019	-	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 30/09/2019	3,153,499,999	-	3,153,499,999

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

**12. Chi phí trả trước**

	30/09/2019	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>	2,590,837,787	3,757,496,037
Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	2,590,837,787	3,757,496,037
<b>Cộng</b>	<b>2,590,837,787</b>	<b>3,792,938,764</b>

**13. Phải trả người bán**

	30/09/2019		31/12/2018	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
	Đơn vị tính: VND			
<i>a, Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH TM vận tải Chính Hưng	21,907,984,629	21,907,984,629	17,528,946,637	17,528,946,637
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	10,833,228,559	10,833,228,559	16,877,173,991	16,877,173,991
Công ty TNHH Việt Đức	6,667,448,402	6,667,448,402		-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng An Phúc	6,609,404,250	6,609,404,250	10,225,336,450	10,225,336,450
Phải trả cho các đối tượng khác	41,210,700,431	41,210,700,431	81,196,228,661	81,196,228,661
<b>Cộng</b>	<b>87,228,766,271</b>	<b>87,228,766,271</b>	<b>125,827,685,739</b>	<b>125,827,685,739</b>

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

**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)*

14. Người mua trả tiền trước	30/09/2019	31/12/2018
	VND	VND
<i>a, Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>	<b>9,888,267,503</b>	<b>28,742,598</b>
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản COTANA CAPITAL	6,534,921,000	
Cục Thuế tỉnh Hải Dương	2,962,953,400	
Các đối tượng khác	390,393,103	28,742,598
<b>Cộng</b>	<b>9,888,267,503</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	30/09/2019	31/12/2018
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả		38,873,014
Trích trước chi phí CT	9,787,782,650	15,233,943,841
<b>Cộng</b>	<b>9,787,782,650</b>	<b>15,272,816,855</b>
17. Phải trả khác	30/09/2019	31/12/2018
	VND	VND
<i>a, Ngắn hạn</i>	<b>51,765,384,849</b>	<b>54,742,168,066</b>
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	78932831	70,826,596
Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công xây dựng	7,225,424,364	11,743,602,424
Các khoản phải trả khác	44,461,027,654	42,927,739,046
<i>b Dài hạn</i>	<b>12,093,478,797</b>	<b>12,117,022,218</b>
Ông Đào Ngọc Thanh	10,058,816,484	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 Sàn BĐS Thành Nam	1,235,941,143	1,235,941,143
Ông Nguyễn Nam Cường	500,000,000	500,000,000
<b>Cộng</b>	<b>63,858,863,646</b>	<b>66,859,190,284</b>
18. Doanh thu chưa thực hiện	30/09/2019	31/12/2018
	VND	VND
<i>a Ngắn hạn</i>	-	<b>95,908,938</b>
Doanh thu từ cho thuê văn phòng ngắn hạn	-	95,908,938
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác		
<i>b Dài hạn</i>	<b>21,583,515,903</b>	<b>21,693,243,056</b>
Doanh thu nhận trước cho thuê nhà:	21,583,515,903	21,693,243,056
<i>Đỗ Văn Bình</i>	3,275,973,647	3,338,571,869
<i>Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana</i>	1,964,482,387	2,002,999,387
<i>Công ty cổ phần xây dựng Cotana</i>	1,254,221,925	1,278,814,509
<i>Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam</i>	3,987,021,637	4,063,854,637
<i>Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC BIG</i>	2,541,113,998	2,573,129,299
<i>Công ty CP Đầu tư Landcom</i>	1,277,897,410	1,302,315,832
<i>Công ty TNHH công nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng</i>	4,889,131,000	4,919,368,000
<i>Các khoản doanh thu chưa thực hiện dài hạn khác</i>	2,393,673,899	2,310,098,461
<b>Cộng</b>	<b>21,583,515,903</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)

**19. Vay và nợ thuê tài chính**

	30/09/2019		Trong kỳ		31/12/2018		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>a, Vay ngắn hạn</b>	85,663,377,930	85,663,377,930	154,162,732,393	125,930,597,651	57,431,243,188	57,431,243,188	
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	75,163,377,930	75,163,377,930	132,313,578,993	103,555,245,700	46,405,044,637	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	10,678,198,553	
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long)	-	-	178,000,000	178,000,000	-	-	
- Vay huy động cá nhân	10,500,000,000	10,500,000,000	172,000,000,000	670,000,000,000	347,999,998	347,999,998	
- Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	9,761,981,558	5,451,359,421	39,120,658,195	
<b>b, Vay dài hạn</b>	13,112,311,943	13,112,311,943	17,422,934,080	9,761,981,558	5,451,359,421	39,120,658,195	
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long)	-	-	-	-	-	-	
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong- CN HN	935,000,009	935,000,009	-	84,999,999	1,020,000,008	1,020,000,008	
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPBank) - CN Thăng Long PGD Linh Đàm	1,817,500,000	1,817,500,000	-	327,150,000	2,144,650,000	2,144,650,000	
- Vay Quỹ CSC	5,172,093,676	5,172,093,676	5,192,093,676	20,000,000	-	-	
- Vay huy động cá nhân	5,187,718,258	5,187,718,258	12,230,840,404	9,329,831,559	2,286,709,413	35,956,008,187	
<b>Cộng</b>	<b>98,775,689,873</b>	<b>98,775,689,873</b>	<b>171,585,666,473</b>	<b>135,692,579,209</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)

**20. Vốn chủ sở hữu**

**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	Cổ phiếu quỹ	Cộng
	A	1	2	7	8				
<b>Số dư tại ngày 01/01/2018</b>		<b>100,000,000,000</b>	<b>651,034,891</b>	<b>23,350,359,544</b>			<b>124,001,394,435</b>		
- 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)		
<b>Số dư tại ngày 31/12/2018</b>		<b>205,000,000,000</b>	<b>651,034,891</b>	<b>36,538,914,176</b>			<b>242,189,949,067</b>		
- Tăng vốn trong kỳ này (*)		-	-	-	-	-	-		
- Lãi trong kỳ này		-	-	34,307,935,014	-	-	34,307,935,014		
- Tăng khác		-	-	-	-	-	-		
- Trích quỹ		-	-	(5,229,845,096)	-	-	(5,229,845,096)		
- Giảm khác		-	(140,000,000)	-	-	-	(140,000,000)		
- Chia cổ tức		-	-	(20,500,000,000)	-	-	(20,500,000,000)		
<b>Số dư tại ngày 30/09/2019</b>		<b>205,000,000,000</b>	<b>511,034,891</b>	<b>45,117,004,094</b>			<b>250,628,038,985</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)

**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**

	30/09/2019 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

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	30/09/2019
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>-</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**

30/09/2019  
VND

30/09/2018  
VND

**a, Doanh thu**

Doanh thu hợp đồng xây dựng	245,766,619,721	199,417,745,956
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4,615,465,062	4,126,863,869
Doanh thu khác		
<b>Cộng</b>	<b>250,382,084,783</b>	<b>203,544,609,825</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**

30/09/2019  
VND

30/09/2018  
VND

Giá vốn hợp đồng xây dựng	226,655,875,002	189,827,869,631
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3,261,141,278	3,608,450,506
Giá vốn khác		
<b>Cộng</b>	<b>229,917,016,280</b>	<b>193,436,320,137</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

30/09/2019  
VND

30/09/2018  
VND

Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,255,741,221	2,720,153,112
Cổ tức, lợi nhuận được chia	29,736,945,000	742,549,100
Lãi do thanh lý khoản đầu tư(*)		166,817,661.017
Doanh thu hoạt động tài chính khác		
<b>Cộng</b>	<b>31,992,686,221</b>	<b>170,280,363,229</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	30/09/2019	30/09/2018
	VND	VND
Lãi tiền vay	4,820,152,187	3,792,352,450
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	50,967,334	3,967,546,953
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	
Chi phí tài chính khác	146,445,791	
<b>Cộng</b>	<b>5,017,565,312</b>	<b>7,759,899,403</b>
5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30/09/2019	30/09/2018
	VND	VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	252,638,338,387	373,082,547,440
+ Doanh thu không chịu thuế - Cổ tức được chia	29,736,945,000	742,549,100
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	246,260,557,321	214,693,589,177
+ Chi phí không được trừ	531,234,839	6,272,323,054
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	6,377,781,066	158,388,958,263
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1,275,556,213	31,677,791,653
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>1,275,556,213</b>	<b>31,677,791,653</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 30/09/2019

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 BĐS Cotana Capital	Công ty con
Công ty TNHH Kinh 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:*

	30/09/2019	31/12/2018
	VND	VND
<b>Doanh thu</b>		
Công ty CP Xây dựng Cotana	241,566,085	178,999,515
Cty CP tư vấn xây dựng Cotana (trước đây là Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô)		354,198,621
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	288,417,984	
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	59,536,127	72,548,573
Công ty TNHH BMS Thành Nam	132,751,002	178,082,586
Công ty CP ĐT Phát triển Công nghệ Thành Nam	94,211,638	104,867,417
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	868,358,008	1,175,498,463
Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	59,256,456	57,729,010
Công ty CP ĐT và PT Bất động sản Thành Nam	11,244,617,273	
Công ty CP ĐT và PT Bất động sản Hudland		42,878,000
Công ty CP ĐT XD ICC Big	821,277,273	930,878,523
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	133,540,382	194,302,262
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	35,609,486,955	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	19,326,801,383	44,696,922,288
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green		
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	1,518,109,053	1,202,522,995
Công ty CP Xây dựng Cotana	3,684,770,523	7,750,163,796
<b>Vay trong kỳ</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	3,474,738,398	1,445,402,673
Bà Đinh Thị Minh Hằng	4,502,413,626	9,089,745,292
Ông Trần Trọng Đại	12,700,000,000	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương		405,207,410
<b>Chi phí lãi vay</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	141,601,817	545,402,673
Bà Đinh Thị Minh Hằng	2,413,626	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)

Số dư với các bên liên quan	30/09/2019	31/12/2018
	VND	VND
<b>Các khoản phải thu khách hàng</b>		
Công ty CP Đầu tư Phát triển công nghệ Thành Nam	2,697,721,555	2,668,840,496
Cty CP tư vấn xây dựng Cotana (trước đây là Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô)	59,082,137	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	4,830,817,051	4,135,894,351
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	43,419,294	10,116,816
Công ty CP Xây dựng Cotana	75,123,396	
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	51,830,564	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	1,708,208,571	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	44,380,836,833	64,692,310,997
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	141,418,656	141,418,656
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam		99,522,000
Công ty CP Xây dựng Cotana	7,407,713,916	
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 Vignacera		
<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	10,833,228,559	16,877,173,991
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	966,742,679	530,791,395
Công ty TNHH BMS Thành Nam	277,995,803	277,995,803
Công ty CP Xây dựng Cotana		375,554,215
<b>Người mua trả tiền trước</b>		
Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	6,534,921,000	

**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. Và Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động từ 01/01/2018 đến 30/09/2018 do Công ty cổ phần Tập đoàn Cotana tự lập.

Người lập



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

Hà Nội, ngày 24 tháng 10 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



Đinh Thị Minh Hằng