

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2017



HÀ NỘI, THÁNG 01 NĂM 2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý IV năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	31/12/2016
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		255,800,067,360	294,141,799,545
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	110		48,136,864,957	46,474,924,462
1	Tiền	111	V.1.	48,136,864,957	46,474,924,462
2	Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	16,200	16,200
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		-	-
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		194,797,480,125	203,088,129,940
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	155,252,212,894	187,407,392,376
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	5,244,286,901	6,841,902,018
6	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	42,777,363,507	9,177,762,189
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(8,476,383,177)	(338,926,643)
IV	Hàng tồn kho	140	V.7.	12,854,034,578	44,398,728,943
1	Hàng tồn kho	141		12,854,034,578	44,398,728,943
V	Tài sản ngắn hạn khác	150		11,671,500	180,000,000
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		11,671,500	180,000,000
2	Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200		118,067,721,855	94,001,576,520
I	Các khoản phải thu dài hạn	210		1,390,990,438	1,186,990,438
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
6	Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	1,390,990,438	1,186,990,438
7	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II	Tài sản cố định	220		42,343,671,729	38,255,364,196
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	39,190,171,730	35,101,864,197
-	- Nguyên giá	222		61,007,775,713	55,080,274,462
-	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21,817,603,983)	(19,978,410,265)
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)
III	Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8.	12,997,451,741	16,629,725,090
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12,997,451,741	16,629,725,090
IV	Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	59,366,241,141	35,423,753,063
1	Đầu tư vào công ty con	251		37,559,014,152	12,759,014,152
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		12,668,105,501	13,428,105,501
4	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4,024,657,012)	(3,927,145,090)
V	Tài sản dài hạn khác	260		1,969,366,806	2,505,743,733
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	1,969,366,806	2,505,743,733
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)		270		373,867,789,215	388,143,376,065

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV năm 2017

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

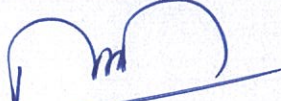
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	31/12/2016
C NỢ PHẢI TRẢ	300		250,060,320,761	264,791,524,829
I Nợ ngắn hạn	310		173,527,071,956	200,678,501,138
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	42,399,024,655	72,147,449,089
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	5,093,620,680	50,260,372,006
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	3,675,135,619	2,918,614,199
4 Phải trả người lao động	314		8,349,524,258	9,193,108,906
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	7,419,334,825	876,062,684
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	64,478,563,749	49,164,397,745
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	39,531,051,233	13,579,550,351
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2,580,816,937	2,538,946,158
II Nợ dài hạn	330		76,533,248,805	64,113,023,691
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	24,052,179,523	24,763,347,970
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	14,445,061,093	15,504,022,247
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	38,036,008,189	23,845,653,474
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		123,807,468,454	123,351,851,236
I Vốn chủ sở hữu	410	V.20.	123,807,468,454	123,351,851,236
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		100,000,000,000	100,000,000,000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		651,034,891	651,034,891
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		2,786,711,655	1,419,612,266
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		20,369,721,908	21,281,204,079
12 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		373,867,789,215	388,143,376,065

Người lập



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Phó Tổng giám đốc



Đinh Thị Minh Hằng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV năm 2017

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ IV		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY		Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1	01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	164,190,028,100	130,766,626,340	306,848,047,874	273,073,810,395	
2	02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-	
3	10	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	164,190,028,100	130,766,626,340	306,848,047,874	273,073,810,395	
4	11	Giá vốn hàng bán	160,806,284,292	131,446,322,123	292,835,455,562	262,798,472,687	
5	20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	3,383,743,808	(679,695,783)	14,012,592,312	10,275,337,708	
6	21	Doanh thu hoạt động tài chính	26,768,018,429	16,499,254,632	30,366,902,413	18,610,440,466	
7	22	Chi phí tài chính	9,994,841,413	681,931,457	13,072,320,956	3,371,941,970	
8	23	Trong đó: Chi phí lãi vay	1,857,384,879	943,432,066	4,837,346,512	4,056,386,830	
9	25	Chi phí bán hàng	-	-	-	-	
9	26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	5,085,953,743	2,784,059,701	14,378,966,693	8,973,843,002	
10	30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	15,070,967,081	12,353,567,691	16,928,207,076	16,539,993,202	
11	31	Thu nhập khác	-	(322,850,001)	18,181,818	36,363,636	
12	32	Chi phí khác	-	161,028,123	1,114,807,891	173,935,655	
13	40	Lợi nhuận khác (40=31-32)	-	(483,878,124)	(1,096,626,073)	(137,572,019)	
14	50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	15,070,967,081	11,869,689,567	15,831,581,003	16,402,421,183	
15	51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	3,574,063,138	2,153,425,016	4,005,823,504	2,731,427,291	
16	52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV năm 2017

17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	11,496,903,943	9,716,264,551	11,825,757,499	13,670,993,892
----	---	----	----------------	---------------	----------------	----------------

Người lập



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2018
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



Đinh Thị Minh Hằng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý IV năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		15,831,581,003	16,402,421,183
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		1,839,193,718	2,840,779,413
- Các khoản dự phòng	03		8,234,968,456	(722,333,970)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(165,250)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(30,366,737,163)	(18,631,779,104)
- Chi phí lãi vay	06		4,837,346,512	4,056,386,830
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		376,187,276	3,945,474,352
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2,340,722,460)	(17,415,942,470)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		31,544,694,365	7,742,150,817
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(47,427,546,255)	24,494,975,095
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		704,705,427	(1,606,559,484)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4,837,346,512)	(1,831,347,050)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6,107,397,019)	(3,943,134,175)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1,424,628,610)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(29,512,053,788)	11,385,617,085
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5,927,501,251)	(4,622,550,000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	40,000,000
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	500,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(24,040,000,000)	(1,238,940,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		1,260,000,000	40,645,365,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		30,366,737,163	3,369,270,466
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1,659,235,912	38,193,645,466
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		106,517,131,380	27,425,219,610
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(67,431,788,859)	(52,077,908,330)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(9,570,749,400)	(6,004,161,610)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		29,514,593,121	(30,656,850,330)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		1,661,775,245	18,922,412,221
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		46,474,924,462	27,552,512,241
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		165,250	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		48,136,864,957	46,474,924,462

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

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

Công ty đã có 17 lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 16, ngày 01 tháng 09 năm 2017 thì Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam đổi tên thành Công ty cổ phần tập đoàn Cotana.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 17, ngày 19 tháng 09 năm 2017 vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng ./)

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09a -DN

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

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

6. Cấu trúc doanh nghiệp

*) Danh sách các công ty con

STT	Tên Công ty con	Nơi thành lập hoặc đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
1	Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	55,87%	55,87%	Xây dựng cầu, đường
2	Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	53,3%	53,3%	Xây dựng dân dụng
3	Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	51%	51%	Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng
4	Công ty CPĐT và PT BĐS Cotana Capital	Lý Thường Kiệt, TP Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	81,51%	65%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
5	Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	53,6%	53,6%	Kinh doanh thương mại

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

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập hoặc đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Kinh Thành Nam	KCN Tiên Sơn, Hoàn Sơn, Tiên Du, Bắc Hà Nội	25,9%	25,9%	Sản xuất kính
2	Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	24,54%	24,54%	Tư vấn, giám sát, thiết kế nội thất
3	Công ty CPĐT PT Công nghệ Thành Nam	Ngọc Liệt, Quốc Oai, Hà Nội	46,84%	46,84%	Sản xuất vật liệu xây dựng
4	Công ty TNHH BMS Thành Nam	Ngọc Liệt, Quốc Oai, Hà Nội	25%	25%	Sản xuất
5	Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai Hà Nội	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 CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam nay đổi tên thành Chi nhánh công ty cổ phần Tập đoàn Cotana theo giấy chứng nhận đăng ký hoạt động thay đổi lần thứ 7 ngày 08/01/2018

Địa chỉ: 99 Vạn Kiếp, phường 3, quận Bình Thạnh, TP 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. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng 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.

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 phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – “Báo cáo bộ phận” chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

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 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ**6.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

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

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

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

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không 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 cố cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
- Nhà cửa vật kiến trúc	25
- Máy móc, thiết bị	6 - 10
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	6 - 7
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5

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

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

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

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

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

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

Loại tài sản cố định***Thời gian khấu hao (năm)***

- Phần mềm kế toán

03

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

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

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

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

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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 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 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- 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

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 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.

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

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 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	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
<i>Tiền mặt</i>	<i>567,229,890</i>	<i>494,186,789</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>47,569,635,067</i>	<i>45,980,737,673</i>
Tiền gửi VND	47,553,267,966	45,964,248,401
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình	132,294,897	87,639,518
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Trung Hòa		3,771,185
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Hùng Vương	215,715,535	24,029,772
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Thanh Trì		2,713,229
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	81,868,126	37,966,123
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Ba Đình	3,851,004	808,229,107
Ngân hàng Vpbank hội sở chính	1,697,587,249	2,491,691
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	24,748,168,773	41,505,251,006
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch	19,023,178,942	1,581,535,951
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội	12,957,939	1,447,690,715
Tiền gửi tại Công ty Chứng khoán APEC	942,060,144	511,136
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT VN - CN Hà Nội	596,313,604	58,086,410
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - PGD Linh Đàm	98,271,559	404,332,558
Ngân hàng TMCP Việt Á CN Hà Nội	1,000,194	
Tiền gửi USD	16,367,101	16,489,272
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch	14,866,538	14,988,709
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Hùng Vương	1,500,563	1,500,563
Cộng	48,136,864,957	46,474,924,462

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)***2. Các khoản đầu tư tài chính**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
a, Chứng khoán kinh doanh	60,428	16,200	60,428	16,200
Tổng giá trị cổ phiếu;	60,428	16,200	60,428	16,200
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60,428	16,200	60,428	16,200
		(44,228)		(44,228)
		(44,228)		(44,228)
		(44,228)		(44,228)
b, Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
+ <i>Đầu tư vào công ty con</i>	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2016
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	3,920,880,989	3,920,880,989	3,920,880,989	3,920,880,989
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam	1,968,116,051	-	1,968,116,051	-
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	3,366,000,000	3,366,000,000	3,366,000,000	3,366,000,000
Công ty CP Truyền thông BRIQ	-	-	-	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	3,504,017,112	3,504,017,112	3,504,017,112	3,504,017,112
Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	24,800,000,000	24,800,000,000	-	-
Cộng	37,559,014,152	35,590,898,101	12,759,014,152	10,360,539,158
		1,968,116,051		1,968,116,051
		1,619,584,245		1,619,584,245
+ <i>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</i>	13,163,778,500	11,544,194,255	13,163,778,500	11,697,142,905
Công ty TNHH Kinh Thành Nam	2,070,000,000	1,866,896,064	2,070,000,000	1,866,904,474
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400,000,000	400,000,000	400,000,000	400,000,000
Công ty CP ĐT PT Công nghệ Thành Nam	5,781,900,000	5,781,900,000	5,781,900,000	5,781,900,000
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4,311,878,500	2,895,398,191	4,311,878,500	3,048,338,431
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600,000,000	600,000,000	600,000,000	600,000,000
		203,103,936		203,095,526
		-		-
		1,416,480,309		1,263,540,069
		600,000,000		600,000,000
		1,466,635,595		1,466,635,595
		2,398,474,994		2,398,474,994

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 ComaLand Đầu tư và Phát triển Bất động sản									
+ Đầu tư vào đơn vị khác	12,668,105,501	12,231,148,785	436,956,716	13,428,105,501	13,366,071,000	62,034,501			
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	5,740,000,000	5,740,000,000	-	7,000,000,000	7,000,000,000	-			
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô	59,360,200	59,360,200		59,360,200	59,360,200				
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	550,000,000	503,856,447	46,143,553	550,000,000	503,856,447	46,143,553			
Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland (*)	3,147,000,000	3,147,000,000	-	3,147,000,000	3,147,000,000	-			
Công ty CP ĐT & PT Bất Động Sản Thành Nam	1,637,727,613	1,612,365,781	25,361,832	1,637,727,613	1,621,836,665	15,890,948			
Công ty CP Xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam	534,017,688	534,017,688		534,017,688	534,017,688				
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	500,000,000	500,000,000	-	500,000,000	500,000,000	-			
Công ty cổ phần Capella Việt Nam	500,000,000	134,548,669	365,451,331						
Cộng	63,390,898,153	59,366,241,141	4,024,657,012	39,350,898,153	35,423,753,063	3,927,145,090			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

3. Phải thu khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a, Phải thu của khách hàng ngắn hạn				
Công ty cổ phần Tổng công ty MBI	38,850,574,000			
Ban quản lý DA ĐTXD quận Thanh Xuân	2,652,891,870			
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị - HUD	13,353,370,705		21,018,294,901	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội	2,641,513,743		2,641,513,743	-
Công ty CP Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội	5,297,213,556		5,297,213,556	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	27,667,303,048		28,386,035,283	-
Công ty CP Đầu Tư Phát triển Bất động sản HUDLAND	5,787,141,567		18,186,164,120	-
Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng -TCT Thủy tinh và Gốm Xây dựng	4,340,093,833		4,340,093,833	-
Công ty Phát triển số 1-TNHH 1 thành viên	1,574,946,164		2,674,952,164	-
Ban Quản lý dự án công trình Công cộng	4,201,544,000		4,201,544,000	-
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	27,009,693		107,423,261	-
Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển Bất động sản	3,290,716,448	-	1,893,054,126	-
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600,055,669	-	600,055,669	-
Ban QLDA T30 - Công an TP Hồ Chí Minh	632,431,000	-	632,431,000	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland Hà Thị Kiên	8,645,660,891		15,669,601,286	-
Hà Thị Kiên	880,000,000	-	880,000,000	-
Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 - Hòa Lạc - Hòa Bình	2,310,445,751	-	2,681,644,841	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	74,002,766,826	8,476,383,177	78,197,370,593	338,926,643
Cộng	155,252,212,894	8,476,383,177	187,407,392,376	338,926,643

b, *Phải thu khách hàng là các bên liên quan:* Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3**4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
a, Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty CP thiết bị kỹ thuật và PCCC Hoàng Long	390,000,000	
Công ty CP Đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng	39,199,000	986,182,000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng thương mại Sông Hồng		797,662,500
Công ty TNHH KD vật tư và vận chuyển Hà Trang	3,674,257,321	3,674,257,321

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 CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng Sao Vàng	260,850,000	
Công ty TNHH SX TM và phát triển Tân Phát	140,178,759	
Công ty TNHH đầu tư phát triển Phát Đạt	98,160,000	
Các đối tượng khác	641,641,821	1,383,800,197
Cộng	5,244,286,901	6,841,902,018

b, *Trả trước cho người bán là các bên liên quan:* Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3**5. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a, Ngắn hạn	42,777,363,507	-	9,177,762,189	-
Tạm ứng ngắn hạn	8,136,163,633	-	7,029,137,835	-
Phải thu cán bộ công nhân viên		-		-
Phải thu BHXH	84,257,835	-	65,480,554	-
Phải thu BHYT	721,004	-	893,565	-
Phải thu BHTN	1,500,793	-	397,140	-
Ký quỹ bảo lãnh	120,000,000	-	625,833,095	-
Phải thu khác	34,434,720,242	-	1,456,020,000	-
<i>Nguyễn Thanh Dương</i>	<i>753,400,000</i>	-	<i>870,000,000</i>	-
<i>Phải thu chuyển nhượng cp</i>	<i>31,788,000,000</i>	-	-	-
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>1,893,320,242</i>	-	<i>586,020,000</i>	-
b, Dài hạn	1,390,990,438	-	1,186,990,438	-
Ký cược, ký quỹ;	204,000,000	-		-
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera	1,186,990,438	-	1,186,990,438	-
Cộng	44,168,353,945	-	10,364,752,627	-

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	12,854,034,578	-	44,398,728,943	-
<i>Công trình liền kề Đông Sơn - Thanh Hóa</i>	<i>1,289,695,959</i>	-	<i>3,412,068,675</i>	-
<i>Công trình CT09 Việt Hưng - phần móng và thân</i>		-	<i>7,887,995,117</i>	-
<i>Hoàn thiện công trình hỗn hợp MBLand</i>		-	<i>7,803,914,102</i>	-
<i>Nhà 11 tầng lô 26 Bắc Đại Kim</i>	<i>3,553,215,873</i>	-	<i>3,553,148,288</i>	-
<i>Các công trình dở dang khác</i>	<i>8,011,122,746</i>	-	<i>21,741,602,761</i>	-
Cộng	12,854,034,578	-	44,398,728,943	-

8. Tài sản dở dang dở dang dài hạn

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Thi công tầng tum chống nóng toà nhà Cotana Group		1,427,510,733
Thi công xây dựng nhà ở công nhân - cụm CN Ngọc Liệp		2,204,762,616
Mua nhà tại khu Viglacera	12,997,451,741	12,997,451,741
Cộng	12,997,451,741	16,629,725,090

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		Đơn vị tính: VND				
Chỉ 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	Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 31/12/2016	37,750,958,876	10,385,673,972	4,513,018,555	1,141,623,059	1,289,000,000	55,080,274,462
Mua trong kỳ		83,450,000	2,301,940,000	36,100,000		2,421,490,000
Tăng khác(*)	3,941,016,584					3,941,016,584
Chuyển sang BDS đầu tư						
Thanh lý, nhượng bán			(435,005,333)			(435,005,333)
Giảm khác						
Số dư ngày 31/12/2017	41,691,975,460	10,469,123,972	6,379,953,222	1,177,723,059	1,289,000,000	61,007,775,713
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 31/12/2016	6,382,562,663	8,779,955,481	3,244,226,718	819,748,735	751,916,668	19,978,410,265
Khấu hao trong kỳ	1,089,051,659		559,531,536	247,311,992	429,666,668	2,325,561,855
Tăng khác(*)						
Thanh lý, nhượng bán						
Giảm khác		(51,362,803)	(435,005,334)			(486,368,137)
Số dư ngày 31/12/2017	7,471,614,322	8,728,592,678	3,368,752,920	1,067,060,727	1,181,583,336	21,817,603,983
Giá trị còn lại						
Tại ngày 31/12/2016	31,368,396,213	1,605,718,491	1,268,791,837	321,874,324	537,083,332	35,101,864,197
Tại ngày 31/12/2017	34,220,361,138	1,740,531,294	3,011,200,302	110,662,332	107,416,664	39,190,171,730

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 31/12/2016	3,153,499,999	57,743,990	3,211,243,989	
Mua trong kỳ		-	-	
Số dư ngày 31/12/2017	3,153,499,999	57,743,990	3,211,243,989	
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư ngày 31/12/2016	-	57,743,990	57,743,990	
Khấu hao trong kỳ	-	-	-	
Số dư ngày 31/12/2017	-	57,743,990	57,743,990	
Giá trị còn lại				
Tại ngày 31/12/2016	3,153,499,999	-	3,153,499,999	
Tại ngày 31/12/2017	3,153,499,999	-	3,153,499,999	

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

12. Chi phí trả trước	31/12/2017		31/12/2016	
	VND		VND	
a, Ngắn hạn	11,671,500		180,000,000	
Chi phí thuê nhà			180,000,000	
Chi phí bảo hiểm	10,716,500			
Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	955,000			
b, Dài hạn	1,969,366,806		2,505,743,733	
Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	1,969,366,806		2,505,743,733	
Cộng	1,981,038,306		2,685,743,733	

13. Phải trả người bán

13. Phải trả người bán	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
a, Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng số 2	3,033,500,000	3,033,500,000	1,144,753,000	1,144,753,000
Công ty CP Đầu tư & Phát triển Bất Động Sản Thành Nam	1,075,438,000	1,075,438,000	1,306,587,220	1,306,587,220
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3,573,176,543	3,573,176,543	3,573,176,543	3,573,176,543
Công ty CP XD và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	7,506,114,953	7,506,114,953	12,554,652,515	12,554,652,515
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Lam Sơn	3,493,913,930	3,493,913,930	3,493,913,930	3,493,913,930
Công ty TNHH XD và TM Nam Tín	3,397,116,811	3,397,116,811	-	-
Công ty CP xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam	1,022,144,759	1,022,144,759	6,081,157,515	6,081,157,515
Cty CP Điện lạnh và Xây lắp Việt Nam	-	-	1,533,816,000	1,533,816,000

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)*

Công ty TNHH Hoàng Mai Yên Bái	165,355,224	165,355,224	165,355,224	165,355,224
Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương Mại Hùng Vĩ	155,067	155,067	16,582,151,595	16,582,151,595
Công ty Cổ phần TNC 17 Việt Nam		-	1,583,748,682	1,583,748,682
Công ty cổ phần XL & TM Hưng Thành	291,727,405	291,727,405	3,176,497	3,176,497
Phải trả cho các đối tượng khác	18,840,381,963	18,840,381,963	24,124,960,368	24,124,960,368
Cộng	42,399,024,655	42,399,024,655	72,147,449,089	72,147,449,089
b, Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3				
14. Người mua trả tiền trước			31/12/2017	31/12/2016
			VND	VND
a, Người mua trả tiền trước ngắn hạn			5,093,620,680	50,260,372,006
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam				500,006,000
Cục Thuế tỉnh Hải Dương			4,923,796,974	6,807,710,929
Ngô Xuân Vũ				700,000,000
Công ty CP Tổng công ty MBLAND				42,000,000,000
Các khoản Người mua trả tiền trước khác			169,823,706	252,655,077
Cộng			5,093,620,680	50,260,372,006
b, Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3				
15. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước				
16. Chi phí phải trả			31/12/2017	31/12/2016
			VND	VND
Ngắn hạn				
Trích trước giá vốn hàng hóa, thành phẩm BĐS đã bán				855,824,988
Chi phí lãi vay phải trả			2,497,778	20,237,696
Trích trước chi phí CT			7,416,837,047	
Cộng			7,419,334,825	876,062,684
17. Phải trả khác			31/12/2017	31/12/2016
			VND	VND
a, Ngắn hạn			64,478,563,749	49,164,397,745
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN			127,860,045	121,526,905
Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công xây dựng			14,297,376,967	16,290,615,440
Các khoản phải trả khác			50,053,326,737	32,752,255,400
b Dài hạn			14,445,061,093	15,504,022,247
Ông Đào Ngọc Thanh			9,086,411,484	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	496,248,768
Khách hàng của Sàn BĐS Thành Nam			1,309,928,439	956,435,825
Phải trả các cá nhân tiền góp vốn vào Dự án Đông Sơn - Thanh Hóa			3,250,000,000	5,250,000,000
Ông Nguyễn Nam Cường			500,000,000	500,000,000
Các khoản phải trả khác				
Cộng			78,923,624,842	64,668,419,992

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)

18. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
b, Dài hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê nhà:	24,052,179,523	24,763,347,970
Đỗ Văn Bình	3,401,170,091	3,505,500,461
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	2,041,516,387	2,105,711,387
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Nam Thanh	455,855,963	470,190,963
Công ty CP XD và PT công nghệ Thành Nam	1,303,407,093	1,344,394,733
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	4,140,687,637	4,268,742,637
Công ty CP ĐT và PT Bất Động Sản Thành Nam	1,757,466,232	1,815,936,232
Công ty Phát triển số 1-TNHH 1 thành viên		5,061,224,483
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	808,091,681	833,503,366
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	2,605,144,600	2,658,503,435
Công ty cp đầu tư Phát triển Công nghệ Thành Nam	992,354,076	1,022,794,386
Công ty CP Đầu tư Landcom	1,326,734,254	
Công ty TNHH công nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng	4,949,605,000	
Các khoản doanh thu chưa thực hiện dài hạn khác	270,146,509	1,676,845,887
Cộng	24,052,179,523	24,763,347,970

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09a - DN

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

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

	31/12/2017		Trong kỳ		31/12/2016		Đơn vị tính: VND
	Số có khả năng trả nợ		Tăng		Số có khả năng trả nợ		
	Giá trị			Giảm	Giá trị		
a, Vay ngắn hạn							
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	39,531,051,233	39,531,051,233	71,342,228,565	45,390,727,683	13,579,550,351	13,579,550,351	
Ngân hàng NN & PTNT CN Hùng Vương	-	-	71,342,228,565	45,390,727,683	13,579,550,351	13,579,550,351	
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long)	-	-	-	-	-	-	
- Vay huy động cá nhân	-	-	-	-	-	-	
- Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	-	-	
Vay dài hạn	38,036,008,189	38,036,008,189	36,231,415,891	22,041,061,176	23,845,653,474	23,845,653,474	
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long)	550,000,000	550,000,000	-	372,000,000	922,000,000	922,000,000	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong- CN HN	1,530,000,002	1,530,000,002	1,700,000,000	169,999,998	-	-	
- Vay huy động cá nhân Lê Hồng Anh	35,956,008,187	35,956,008,187	34,531,415,891	21,499,061,178	22,923,653,474	22,923,653,474	
Lê Anh	-	-	12,616,800,000	12,616,800,000	-	-	
Đình Thị Minh Hằng	623,693,373	623,693,373	48,124,303	-	575,569,070	575,569,070	
Đào Ngọc Thanh	12,781,568,734	12,781,568,734	20,481,568,734	7,700,000,000	-	-	
Đặng Thu Vinh	8,966,956,626	8,966,956,626	730,864,710	574,631,178	8,810,723,094	8,810,723,094	
Nguyễn Thị Thu Hương	9,000,000,000	9,000,000,000	300,260,912	7,630,000	9,000,000,000	9,000,000,000	
Lương Ngọc Huyền	3,886,574,640	3,886,574,640	53,797,232	-	3,593,943,728	3,593,943,728	
Trần Trọng Đại	697,214,814	697,214,814	300,000,000	600,000,000	643,417,582	643,417,582	
Cộng	77,567,059,422	77,567,059,422	107,573,644,456	67,431,788,859	37,425,203,825	37,425,203,825	

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

A	Vốn góp của chủ sở hữu					7	8	9
	1	2	3	4	5			
Số dư tại ngày 01/01/2016	100,000,000,000	651,034,891			15,328,605,042		115,328,605,042	
- Tăng vốn trong năm trước								
- Lãi trong năm trước					13,670,993,892		13,670,993,892	
- Tăng khác					9,728,151		9,728,151	
- Giảm vốn trong năm trước								
- Lỗ trong năm trước								
- Phân phối lợi nhuận các quỹ					(1,728,123,006)		(1,728,123,006)	
- Chia cổ tức					(6,000,000,000)		(6,000,000,000)	
- Giảm khác								
Số dư tại ngày 31/12/2016	100,000,000,000	651,034,891			21,281,204,079		121,932,238,970	
- Tăng vốn trong kỳ này (*)								
- Lãi trong kỳ này					15,831,581,003		15,831,581,003	
- Tăng khác								
- Trích quỹ					(2,734,198,778)		(2,734,198,778)	
- Chia cổ tức					(10,000,000,000)		(10,000,000,000)	
- Giảm khác					(4,008,864,396)		(4,008,864,396)	
Số dư tại ngày 31/12/2017	100,000,000,000	651,034,891			20,369,721,908		125,029,621,195	

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 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	100,000,000,000	100,000,000,000
Vốn góp đầu năm	100,000,000,000	100,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	100,000,000,000	100,000,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	10,000,000,000	6,000,000,000
d, Cổ phiếu	31/12/2017	31/12/2016
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10,000,000	10,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10,000,000	10,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	10,000,000	10,000,000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10,000,000	10,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	10,000,000	10,000,000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

đ, Cổ tức

	Năm 2017		Năm 2016
	31/12/2016	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm
Quỹ đầu tư phát triển	1,419,612,266	1,367,099,389	2,786,711,655
Cộng	1,419,612,266	1,367,099,389	2,786,711,655

Đơn vị tính: VND

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
a, Doanh thu		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	276,646,528,218	254,561,528,075
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9,231,519,656	8,657,052,083
Doanh thu khác	20,970,000,000	9,855,230,237
Cộng	306,848,047,874	263,218,580,158
b, Doanh thu đối với các bên liên quan: Chi tiết tại trình bày tại thuyết minh số VIII.3		
2. Giá vốn hàng bán	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	284,686,060,462	250,757,166,011
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6,027,021,384	4,605,525,848
Giá vốn khác	2,122,373,716	7,435,780,828
Cộng	292,835,455,562	262,798,472,687

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. Doanh thu hoạt động tài chính	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	355,514,663	172,151,942
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10,011,222,500	3,158,850,524
Lãi do chênh lệch tỷ giá	165,250	
Doanh thu hoạt động tài chính khác	20,000,000,000	15,041,043,000
Cộng	30,366,902,413	18,372,045,466
4. Chi phí tài chính	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Lãi tiền vay	4,837,346,512	4,056,386,830
Lỗ chênh lệch tỷ giá		
Chi phí tài chính khác	5,988	48,810,678
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	8,234,968,456	
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính		(733,255,538)
Cộng	13,072,320,956	3,371,941,970
5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	314,676,481,058	288,326,143,973
+ Doanh thu không chịu thuế - Cổ tức được chia	10,011,222,500	3,394,470,524
<i>Giảm trừ các khoản doanh thu do đã tính thuế của các năm trước</i>	<i>12,545,428,547</i>	
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	296,806,165,367	274,669,007,519
+ Chi phí không được trừ	12,707,438,384	649,182,795
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	17,870,315,691	13,657,136,454
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3,574,063,138	2,731,427,291
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	431,760,366	-
Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản thuế TNDN tạm nộp 1% tiền mua trả trước từ việc mua bất động sản tại KĐT mới Đông Sơn - Thanh Hóa	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4,005,823,504	2,731,427,291

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 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 01/01/2017 đến 31/12/2017

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)

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 CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	Công ty con
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam	Công ty con
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	Công ty con
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	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 CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	Bên nhận góp vốn
Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland	Bên nhận góp vốn
Công ty CP ĐT & PT Bất Động Sản Thành Nam	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	Bên nhận góp vốn
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
Ông Đoàn Văn Tuấn.	Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó TGD - Giám đốc tài chính
Ông Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng

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

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Doanh thu		
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam	436,486,844	634,664,318
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Nam Thành Đô	308,725,254	289,247,378
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thương mại Nam Thanh	59,639,182	50,802,562
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	217,498,525	186,022,220
Công ty TNHH BMS Thành Nam	84,468,751	66,063,295
Công ty CP ĐT Phát triển Công nghệ Thành Nam	1,243,780,003	1,587,260,329
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	999,638,383	16,830,550
Công ty CP ĐT và PT Bất động sản Thành Nam	75,026,400	68,851,200
Công ty CP ĐT và PT Bất động sản Hudland	3,479,750,930	24,008,050,240
Công ty CP XD Dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	179,030,601	228,397,540
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	128,055,000	102,444,000
Công ty CP ĐT và PT Đô thị Việt Hưng	120,172,844,595	124,346,779,490
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô		70,827,960
Mua hàng		
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	49,814,216,131	48,889,020,987
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green		
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	759,853,726	701,384,908
Công ty CP Xây dựng & Phát triển Công nghệ Thành Nam	11,951,102,364	16,850,658,689
Công ty TNHH Kinh Thành Nam		103,046,920

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 CP Đầu tư và Phát triển BĐS Thành Nam	27,590,453,195	41,384,098,278
Công ty CPĐT và PT Đô thị Việt Hưng	115 311 817	6,602,618,890
Vay trong kỳ		
Ông Đào Ngọc Thanh	730,864,710	881,008,744
Bà Đinh Thị Minh Hằng	20,481,568,374	1,576,213,569
Ông Trần Trọng Đại	300,000,000	1,600,000,000
Ông Đoàn Văn Tuấn.		
Chi phí lãi vay		
Ông Đào Ngọc Thanh	730,864,710	881,008,744
Bà Đinh Thị Minh Hằng	481,568,734	976,213,569
Ông Trần Trọng Đại		
Ông Đoàn Văn Tuấn.		
Số dư với các bên liên quan	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Các khoản phải thu khách hàng		
Công ty CP Đầu tư Phát triển công nghệ Thành Nam	2,591,057,658	1,567,774,957
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	41,331,242	40,848,002
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	552,931,177	399,993,489
Công ty CP Đầu Tư phát triển Bất động sản Hudland	5,787,141,567	18,186,164,120
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Nam Thanh	12,419,792	19,821,316
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	377,581,523	23,740,331
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam		12,141,360
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	7,903,763	77,903,763
Công ty TNHH BMS Thành Nam	11,206,774	
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	30,581,000	107,423,261
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1,652,575,826	600,055,669
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	7,320,190	159,037,095
Công ty CPĐT và PT Đô thị Việt Hưng	27,667,303,048	28,386,035,283
Trả trước cho người bán		
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	99,522,000
Công ty CP Đầu tư và PT Đô thị Việt Hưng	39,199,000	986,182,000
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam		
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Nam Thanh		
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam		
Phải trả người bán là các bên liên quan		
Công ty TNHH Kinh Thành Nam	3,573,176,543	3,573,176,543
Công ty CP XD và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	7,506,114,953	12,554,652,515
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Nam Thanh	421,124,557	774,765,458
Công ty TNHH BMS Thành Nam	380,630,240	380,630,240
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	1,022,144,759	6,081,157,515
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	6,946,570	
Công ty CP Đầu tư và phát triển BĐS Thành Nam	1,075,438,000	1,306,587,220
Công ty CP Đầu Tư PT Bất động sản Huland		6,946,570
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	2,307,325,735	1,084,577,258
Người mua trả tiền trước		
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam		500,006,000

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)

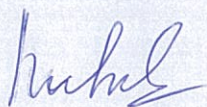
3 Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2018

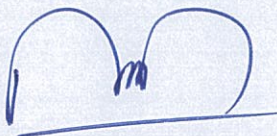
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng