

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ IV NĂM 2018**

---

HÀ NỘI, THÁNG 01 NĂM 2019

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	31/12/2017
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>472,079,520,597</b>	<b>258,962,634,451</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1.	<b>121,637,010,791</b>	<b>48,136,995,085</b>
1 Tiền	111		26,208,654,948	48,136,995,085
2 Các khoản tương đương tiền	112		95,428,355,843	-
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.2.	<b>16,200</b>	<b>16,200</b>
1 Chứng khoán kinh doanh	121		60,428	60,428
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(44,228)	(44,228)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>332,788,446,711</b>	<b>197,207,665,703</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	265,760,553,980	155,252,212,894
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	4,767,357,336	5,191,862,531
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	70,023,436,122	42,696,474,564
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(7,762,900,727)	(5,932,884,286)
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.7.	<b>17,618,604,168</b>	<b>13,606,285,963</b>
1 Hàng tồn kho	141		17,618,604,168	13,606,285,963
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>35,442,727</b>	<b>11,671,500</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		35,442,727	11,671,500
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152			-
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>117,653,620,485</b>	<b>118,010,060,838</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1,390,990,438</b>	<b>1,390,990,438</b>
1 Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
6 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	1,390,990,438	1,390,990,438
7 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>44,261,442,513</b>	<b>42,343,671,729</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	41,107,942,514	39,190,171,730
- Nguyên giá	222		65,596,844,167	61,007,775,713
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24,488,901,653)	(21,817,603,983)
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>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV 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 Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2.	<b>55,246,239,756</b>	<b>59,308,580,124</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251		39,518,925,501	37,559,014,152
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		10,530,377,888	12,610,444,484
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(7,966,842,133)	(4,024,657,012)
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>V Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3,757,496,037</b>	<b>1,969,366,806</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	3,757,496,037	1,969,366,806
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>589,733,141,082</b>	<b>376,972,695,289</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV năm 2018

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	31/12/2017
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>342,128,091,539</b>	<b>250,184,589,199</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>291,522,362,617</b>	<b>173,799,351,661</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	125,827,685,739	42,545,471,421
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	28,742,598	5,093,620,680
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	13,384,963,119	3,770,934,463
4 Phải trả người lao động	314		19,027,845,703	8,349,524,258
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	15,233,943,841	7,176,092,935
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	270,146,509
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	54,742,168,066	64,481,693,225
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	59,883,243,190	39,531,051,233
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3,393,770,361	2,580,816,937
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>50,605,728,922</b>	<b>76,385,237,538</b>
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	21,789,151,994	23,904,168,256
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	12,117,022,218	14,445,061,093
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	16,699,554,710	38,036,008,189
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>247,605,049,543</b>	<b>126,788,106,090</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.20.	<b>247,605,049,543</b>	<b>126,788,106,090</b>
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		205,000,000,000	100,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		205,000,000,000	100,000,000,000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		651,034,891	651,034,891
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		4,267,047,079	2,786,711,655
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		37,686,967,573	23,350,359,544
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		10,389,688,696	8,547,005,302
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		27,297,278,877	14,803,354,242
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>589,733,141,082</b>	<b>376,972,695,289</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Oanh

Trần Trọng Đại



Phó Tổng giám đốc

Đinh Thị Minh Hằng

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

Quý IV năm 2018

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ IV		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY		Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1	01	VI.1.	232,448,189,501	145,327,892,858	435,992,799,326	287,985,912,632	
2	02						
3	10	VI.1.1.	232,448,189,501	145,327,892,858	435,992,799,326	287,985,912,632	
4	11	VI.2.	227,042,378,395	160,028,995,846	420,478,698,532	292,058,167,116	
5	20	VI.2.1.	5,405,811,106	(14,701,102,988)	15,514,100,794	(4,072,254,484)	
6	21	VI.3.	2,698,784,729	45,450,487,540	172,979,147,958	49,049,371,524	
7	22	VI.4.	1,047,136,035	1,857,384,879	8,807,035,438	4,934,864,422	
8	23	VI.4.1.	1,072,497,867	1,857,384,879	4,864,850,317	4,837,346,512	
9	26	VI.4.2.	716,739,545	10,734,911,386	20,385,663,077	20,027,924,336	
10	30	VI.4.3.	6,340,720,255	18,157,088,287	159,300,550,237	20,014,328,282	
11	31	VI.4.4.	185,969,596	-	186,093,082	18,181,818	
12	32	VI.4.5.	697,035	(19,004,334)	101,466,194	1,095,803,557	
13	40	VI.4.6.	185,272,561	19,004,334	84,626,888	(1,077,621,739)	
14	50	VI.4.7.	6,525,992,816	18,176,092,621	159,385,177,125	18,936,706,543	
15	51	VI.5.	636,136,138	3,701,591,935	32,313,927,790	4,133,352,301	
16	52	VI.5.1.					

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

Quý IV năm 2018

17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	5,889,856,678	14,474,500,686	127,071,249,335	14,803,354,242
----	---	----	---------------	----------------	-----------------	----------------

Người lập



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2019  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Pho Phòng Giám Đốc



Đinh Thị Minh Hằng

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

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		159,385,177,125	18,936,706,543
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		2,671,297,670	2,892,716,246
- Các khoản dự phòng	03		5,772,201,562	5,691,469,565
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			(295,378)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(172,979,147,958)	(49,049,076,146)
- Chi phí lãi vay	06		4,864,850,317	4,837,346,512
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	41,870,779
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(285,621,284)	(16,649,261,879)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(134,308,490,830)	82,506,594
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(4,012,318,205)	30,792,442,980
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		85,969,693,172	(53,457,070,844)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1,811,900,458)	704,705,427
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4,864,850,317)	(4,783,269,589)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(25,182,587,601)	(6,107,397,019)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(667,382,000)	(41,870,779)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(85,163,457,523)</b>	<b>(49,459,215,109)</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		(4,589,068,454)	(2,421,490,000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	18,181,818
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(8,397,744,393)	(25,300,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		172,500,000,000	40,000,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5,134,547,598	10,366,737,163
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>164,647,734,751</b>	<b>22,663,428,981</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		5,000,000,000	
3. Tiền thu từ đi vay	33		123,710,142,578	105,942,228,565
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(124,694,404,100)	(67,501,882,192)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(10,000,000,000)	(9,982,619,750)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>(5,984,261,522)</b>	<b>28,457,726,623</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	50		<b>73,500,015,706</b>	<b>1,661,940,495</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>48,136,995,085</b>	<b>46,474,924,462</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			130,128
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	70		<b>121,637,010,791</b>	<b>48,136,995,085</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Oanh

Trần Trọng Đại



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

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

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam được thành lập ngày 01/06/1993 theo Quyết định số 2162/QĐ-UB của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội, sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003621 ngày 04/02/2004 (đăng ký lần đầu) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Ngày 31/8/2017, Công ty đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Cotana theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-DHĐCĐ-CNQ của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam. Công ty có 17 lần thay đổi Giấy đăng ký kinh doanh

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 ./*)

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 bóc 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 con	Nơi thành lập hoặc đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Quyền biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
	Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam (nay đổi tên thành Công ty cổ phần Xây dựng hạ tầng Cotana)	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	58.20%	58.20%	Xây dựng cầu, đường
1	Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam (nay đổi tên thành Công ty cổ phần xây dựng Cotana)	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	60.2%	53.3%	Xây dựng dân dụng
2	Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, HM, HN	51%	51%	Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng
3	Công ty CPĐT và PT BDS Cotana Capital	Lý Thường Kiệt, TP Huế, Tỉnh TT Huế	80%	65%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
4	Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thành (nay đổi tên thành 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
5					

\*) 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	25.9%	25.9%	Sản xuất kính
2	Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	Lô CC5A BD 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 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: 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. 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, 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 chi tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

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

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản 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	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 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**

**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:

- (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**

**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.

**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)***Thuế khác**

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

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
<b>Tiền</b>	<b>26,208,654,948</b>	<b>48,136,995,085</b>
<b>Tiền mặt</b>	<b>162,023,940</b>	<b>567,229,890</b>
<b>Tiền gửi ngân hàng</b>	<b>26,046,631,008</b>	<b>47,569,765,195</b>
Tiền gửi VND	26,030,492,520	47,553,267,966
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình	2,456,479	132,294,897
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Trung Hòa		
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Hùng Vương	38,246,495	215,715,535
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Thanh Trì		
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	18,110,530	81,868,126
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Ba Đình	5,257,375	3,851,004
Ngân hàng Vpbank hội sở chính	5,478,063,648	1,697,587,249
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	18,479,219,973	24,748,168,773
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch	74,458,605	19,023,178,942
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội	4,571,875	12,957,939
Tiền gửi tại Công ty Chứng khoán APEC	1,888,201,810	942,060,144
Ngân hàng TMCP Đầu tư và PT VN - CN Hà Nội	1,208,854	596,313,604
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - PGD Linh Đàm	33,389,310	98,271,559
Ngân hàng TMCP Việt Á CN Hà Nội	7,307,566	1,000,194
Tiền gửi USD	<b>16,138,488</b>	<b>16,497,229</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch	14,637,925	14,996,666
Ngân hàng Nông nghiệp và PTNT Việt Nam - CN Hùng Vương	1,500,563	1,500,563
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>95,428,355,843</b>	
Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội	30,428,355,843	
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 1 năm tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Hà Nội	65,000,000,000	
<b>Cộng</b>	<b>121,637,010,791</b>	<b>48,136,995,085</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09a - DN

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

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

	31/12/2018			31/12/2017			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
<b>2. Các khoản đầu tư tài chính</b>							
<b>a,</b>							
<b>Chứng khoán kinh doanh</b>	<b>60,428</b>	<b>16,200</b>	<b>(44,228)</b>	<b>60,428</b>	<b>16,200</b>	<b>(44,228)</b>	<b>(44,228)</b>
Tổng giá trị cổ phiếu;	60,428	16,200	(44,228)	60,428	16,200	(44,228)	(44,228)
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60,428	16,200	(44,228)	60,428	16,200	(44,228)	(44,228)
<b>b,</b>							
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>							
+ <b>Đầu tư vào công ty con</b>							
Công ty cổ phần xây dựng hạ tầng Cotana	4,947,820,332	1,709,046,353	3,238,773,979	3,920,880,989	3,920,880,989	-	-
Công ty cổ phần xây dựng Cotana	2,605,616,051	-	2,605,616,051	1,968,116,051	-	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 Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	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	25,095,472,006	25,095,472,006	-	24,800,000,000	24,800,000,000	-	-
<b>Cộng</b>	<b>39,518,925,501</b>	<b>33,674,535,471</b>	<b>5,844,390,030</b>	<b>37,559,014,152</b>	<b>35,590,898,101</b>	<b>1,968,116,051</b>	<b>1,968,116,051</b>
+ <b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>							
Công ty TNHH Kinh Thành Nam	2,070,000,000	1,866,896,064	203,103,936	2,070,000,000	1,866,896,064	203,103,936	203,103,936
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	2,811,261,270	1,500,617,230	4,311,878,500	2,895,398,191	1,416,480,309	1,416,480,309
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600,000,000	577,947,336	22,052,664	600,000,000	600,000,000	-	-
	<b>13,163,778,500</b>	<b>11,438,004,670</b>	<b>1,725,773,830</b>	<b>13,163,778,500</b>	<b>11,544,194,255</b>	<b>1,619,584,245</b>	<b>1,619,584,245</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)*

	10,530,377,888	10,133,699,615	396,678,273	12,610,444,484	12,173,487,768	436,956,716
+ Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty CP Đầu tư và PT đô thị Việt Hưng		-	-	5,682,338,983	5,682,338,983	-
Công ty CP TM & XD Kinh Đô	59,360,200	59,360,200		59,360,200	59,360,200	
Công ty CP Đầu tư Xuất NK Thành Nam	550,000,000	503,856,447	46,143,553	550,000,000	503,856,447	46,143,553
Công ty CPĐT PT Bất Động Sản Hudland	3,147,000,000	3,147,000,000	-	3,147,000,000	3,147,000,000	-
Công ty CPĐT & PT Bất ĐS Thành Nam		-		1,637,727,613	1,612,365,781	25,361,832
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC Big	534,017,688	534,017,688		534,017,688	534,017,688	-
Công ty CP Hudland TM 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	157,472,311	342,527,689	500,000,000	134,548,669	365,451,331
Công ty CP ECO Vân Phong	100,000,000	100,000,000				
Công ty cổ phần Western River	1,800,000,000	1,800,000,000				
Công ty cổ phần Đầu tư King s Land	2,500,000,000	2,491,992,969	8,007,031			
Ngân hàng ĐT & PT CN Nam Hà Nội	840,000,000	840,000,000				
<b>Cộng</b>	<b>63,213,081,889</b>	<b>55,246,239,756</b>	<b>7,966,842,133</b>	<b>63,333,237,136</b>	<b>59,308,580,124</b>	<b>4,024,657,012</b>

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

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

**3. Phải thu khách hàng**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		31/12/2017	
	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	21,149,727,000		38,850,574,000	
Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển DB	11,024,375,000		11,024,375,000	
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị - HUD	12,186,666,705		13,353,370,705	
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	74,027,979,188			
Công ty CP Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội	5,297,213,556		5,297,213,556	
Công ty CP tập đoàn Ecopark	64,692,310,997		27,667,303,048	
Công ty CP Đầu Tư Phát triển Bất động sản HUDLAND	4,135,894,351		5,787,141,567	
Ban quản lý khu vực phát triển đô thị Bắc Ninh			4,201,544,000	
Ban QLDA T30 - Công an TP Hồ Chí Minh	846,960,000	-	2,270,982,091	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	8,645,660,891		8,645,660,891	
Công ty cổ phần tập đoàn TELIN	22,932,626,800	-		-
Công ty Cổ phần Giống cây trồng trung ương				
Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 - Hòa Lạc - Hòa Bình	4,298,801,853	-		
Các khoản phải thu khách hàng khác	68,696,439,639	7,762,900,727	38,154,048,036	5,932,884,286
<b>Cộng</b>	<b>265,760,553,980</b>	<b>7,762,900,727</b>	<b>155,252,212,894</b>	<b>5,932,884,286</b>

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

31/12/2018

31/12/2017

VND

VND

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

Công ty Cổ phần Xây dựng COTANA

Công ty CP SX và TM Việt Phát

39,199,000

Công ty TNHH Giải pháp chiếu sáng CARA

Công ty TNHH KD vật tư và vận chuyển Hà Trang

3,674,257,321

3,674,257,321

Công ty CP thiết bị kỹ thuật và PCCC Hoàng Long

390,000,000

Công ty TNHH XD công trình giao thông và TM Bắc Trung Nam

209,600,000

Công ty TNHH SX TM và phát triển Tân Phát

114,574,181

140,178,759

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng Sao Vàng

378,925,834

1,338,227,451

Các đối tượng khác

378,925,834

1,338,227,451

**Cộng****4,767,357,336****5,191,862,531**b, *Trả trước cho 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)

**5. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		31/12/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a, Ngắn hạn</b>	<b>70,023,436,122</b>	-	<b>42,696,474,564</b>	-
Tạm ứng ngắn hạn	21,684,269,586	-	8,124,943,633	-
Phải thu cán bộ công nhân viên	-	-	-	-
Phải thu BHXH	31,919,037	-	84,257,835	-
Phải thu BHYT	-	-	721,004	-
Phải thu BHYTN	1,397	-	1,500,793	-
Đặt cọc tiền thuê nhà	20,000,000	-	65,000,000	-
Phải thu khác	48,287,246,102	-	34,420,051,299	-
<i>Nguyễn Thanh Dương</i>	-	-	753,400,000	-
<i>Phải thu chuyển nhượng cp</i>	31,788,000,000	-	31,788,000,000	-
<i>Các đối tượng khác</i>	16,499,246,102	-	1,878,651,299	-
<b>b, Dài hạn</b>	<b>1,390,990,438</b>	-	<b>1,390,990,438</b>	-
Ký cược, ký quỹ;	204,000,000	-	204,000,000	-
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera	1,186,990,438	-	1,186,990,438	-
<b>Cộng</b>	<b>71,414,426,560</b>	-	<b>44,087,465,002</b>	-

**7. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		31/12/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	17,618,604,168	-	13,606,285,963	-
<b>Cộng</b>	<b>17,618,604,168</b>	-	<b>13,606,285,963</b>	-

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

31/12/2018

31/12/2017

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

**Cộng****12,997,451,741****12,997,451,741**

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

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND		
							Cộng		
<b>Nguyên giá</b>									
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			
Mua trong kỳ	1,530,181,818	-	2,958,895,727	-	99,990,909	4,589,068,454			
Tặng khác(*)	-	-	-	-	-	-			
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-			
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-			
Giảm khác	-	-	-	-	-	-			
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			
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>									
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			
Khấu hao trong kỳ	1,217,057,900	455,850,357	767,532,534	123,440,210	107,416,663	2,671,297,664			
Tặng khác(*)	-	-	-	5	1	6			
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-			
Giảm khác	-	-	-	-	-	-			
Số dư ngày 31/12/2018	8,688,672,222	9,184,443,035	4,136,285,454	1,190,500,942	1,289,000,000	24,488,901,653			
<b>Giá trị còn lại</b>									
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			
Tại ngày 31/12/2018	33,003,303,238	2,814,862,755	5,202,563,495	87,213,026	-	41,107,942,514			

**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
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư ngày 31/12/2017	3,153,499,999	57,743,990	3,211,243,989
Mua trong kỳ		-	-
Số dư ngày 31/12/2018	3,153,499,999	57,743,990	3,211,243,989
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư ngày 31/12/2017	-	57,743,990	57,743,990
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2018	-	57,743,990	57,743,990
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 31/12/2017	3,153,499,999	-	3,153,499,999
Tại ngày 31/12/2018	3,153,499,999	-	3,153,499,999

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

12. Chi phí trả trước	31/12/2018		31/12/2017	
	VND		VND	
<b>a, Ngắn hạn</b>	35,442,727		11,671,500	
Chi phí thuê nhà				
Chi phí bảo hiểm	35,442,727		10,716,500	
Công cụ, dụng cụ xuất dùng:			955,000	
<b>b, Dài hạn</b>	3,757,496,037		1,969,366,806	
Công cụ, dụng cụ xuất dùng:	3,757,496,037		1,969,366,806	
<b>Cộng</b>	<b>3,792,938,764</b>		<b>1,981,038,306</b>	

**13. Phải trả người bán**

a, Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	31/12/2018		31/12/2017	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
	Đơn vị tính: VND			
Công ty CP Kinh doanh xi măng Miền Bắc	4,494,755,500	4,494,755,500	-	-
Công ty CP Đầu tư xây lắp Hoàng Thành	5,015,236,573	5,015,236,573	2,008,063,000	2,008,063,000
Công ty TNHH TM vận tải Chính Hưng	17,528,946,637	17,528,946,637	-	-
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	16,877,173,991	16,877,173,991	7,506,114,953	7,506,114,953
Công ty TNHH MTV Thái Hưng Hà Nội	6,173,605,885	6,173,605,885	-	-
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng	10,225,336,450	10,225,336,450	-	-
Công ty trách nhiệm hữu hạn STAZ Việt Nam	9,946,811,174	9,946,811,174	-	-
Công ty TNHH Việt Đức	6,688,118,402	6,688,118,402	-	-

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

Phải trả cho các đối tượng khác	48,877,701,127	48,877,701,127	33,031,293,468	33,031,293,468
<b>Cộng</b>	<b>125,827,685,739</b>	<b>125,827,685,739</b>	<b>42,545,471,421</b>	<b>42,545,471,421</b>
<b>b, Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3</b>				
<b>14. Người mua trả tiền trước</b>			<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
			<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a, Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			<b>28,742,598</b>	<b>5,093,620,680</b>
Công ty cổ phần xây dựng viễn thông Quang Chi			14,580,000	
Cục Thuế tỉnh Hải Dương				4,923,796,974
Công ty TNHH Nippon Plumbing Engineering Việt Nhật			14,162,598	
Các khoản Người mua trả tiền trước khác				169,823,706
<b>Cộng</b>			<b>28,742,598</b>	<b>5,093,620,680</b>
<b>b, Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3</b>				
<b>15. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước</b>				
<b>16. Chi phí phải trả</b>			<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
			<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí lãi vay phải trả				54,076,923
Trích trước chi phí CT			15,233,943,841	7,122,016,012
<b>Cộng</b>			<b>15,233,943,841</b>	<b>7,176,092,935</b>
<b>17. Phải trả khác</b>			<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
			<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a, Ngắn hạn</b>			<b>54,742,168,066</b>	<b>64,481,693,225</b>
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN			70,826,596	127,860,045
Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công xây dựng			11,743,602,424	14,311,676,967
Các khoản phải trả khác			42,927,739,046	50,042,156,213
<b>b Dài hạn</b>			<b>12,117,022,218</b>	<b>14,445,061,093</b>
Ông Đào Ngọc Thanh			10,058,816,484	9,086,411,484
Bà Đặng Thu Vịnh			94,721,170	94,721,170
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam			227,543,421	204,000,000
Khách hàng của Sân BĐS Thành Nam			1,235,941,143	1,309,928,439
Phải trả các cá nhân tiền góp vốn vào Dự án Đông Sơn - Thanh Hóa				3,250,000,000
Ông Nguyễn Nam Cường			500,000,000	500,000,000
<b>Cộng</b>			<b>66,859,190,284</b>	<b>78,926,754,318</b>
<b>18. Doanh thu chưa thực hiện</b>			<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
			<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a Ngắn hạn</b>			<b>-</b>	<b>270,146,509</b>
Doanh thu từ cho thuê văn phòng ngắn hạn			-	270,146,509
<b>b Dài hạn</b>				
Doanh thu nhận trước cho thuê nhà:			<b>21,789,151,994</b>	<b>23,904,168,256</b>
<b>Cộng</b>			<b>21,789,151,994</b>	<b>24,174,314,765</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09a -DN

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

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

	31/12/2018			31/12/2017			Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>19. Vay và nợ thuê tài chính</b>							
<i>a, Vay ngắn hạn</i>	59,883,243,190	59,883,243,190	118,978,372,563	98,626,180,606	39,531,051,233	39,531,051,233	
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	46,405,044,637	46,405,044,637	88,511,685,200	81,637,691,796	39,531,051,233	39,531,051,233	
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng VPBank - Hội sở chính	10,678,198,553	10,678,198,553	18,166,687,363	7,488,488,810	-	-	
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long )	-	-	-	-	-	-	
- Vay huy động cá nhân	2,800,000,000	2,800,000,000	12,300,000,000	9,500,000,000	-	-	
- Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	-	-	
<i>b, Vay dài hạn</i>	16,699,554,710	16,699,554,710	4,731,770,015	26,068,223,494	38,036,008,189	38,036,008,189	
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long )	178,000,000	178,000,000	-	372,000,000	550,000,000	550,000,000	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong- CN HN	1,190,000,006	1,190,000,006	-	339,999,996	1,530,000,002	1,530,000,002	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPBank) - CN Thăng Long PGD Linh Đàm	2,144,650,000	2,144,650,000	2,181,000,000	36,350,000	-	-	
- Vay huy động cá nhân	13,186,904,704	13,186,904,704	2,550,770,015	25,319,873,498	35,956,008,187	35,956,008,187	
<b>Cộng</b>	<b>76,582,797,900</b>	<b>76,582,797,900</b>	<b>123,710,142,578</b>	<b>124,694,404,100</b>	<b>77,567,059,422</b>	<b>77,567,059,422</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

A	Vốn góp của chủ sở hữu					Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cổ phiếu quỹ	Cộng
	1	2	3	4	5			
<b>Số dư tại ngày 01/01/2017</b>	<b>100,000,000,000</b>	<b>651,034,891</b>			<b>21,281,204,079</b>			<b>121,932,238,970</b>
- Tăng vốn trong năm trước	-	-			-			-
- Lãi trong năm trước	-	-			14,803,354,242			14,803,354,242
- Tăng khác	-	-			1			1
- Giảm vốn trong năm trước	-	-			-			-
- Lỗ trong năm trước	-	-			-			-
- Phân phối lợi nhuận các quỹ	-	-			(2,734,198,778)			(2,734,198,778)
- Chia cổ tức	-	-			(10,000,000,000)			(10,000,000,000)
- Giảm khác	-	-			-			-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2017</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 kỳ này (*)	105,000,000,000	-			-			105,000,000,000
- Lãi trong kỳ này	-	-			127,071,249,335			127,071,249,335
- Tăng khác	-	-			226,029,542			226,029,542
- Trích 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>37,686,967,573</b>			<b>243,338,002,464</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 2018 VND	Năm 2017 VND
<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>	<i>205,000,000,000</i>	<i>100,000,000,000</i>
Vốn góp đầu năm	100,000,000,000	100,000,000,000
Vốn góp cuối năm	205,000,000,000	100,000,000,000
<i>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</i>	<i>110,000,000,000</i>	<i>10,000,000,000</i>
<b>d, Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20,500,000	10,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20,500,000	10,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	20,500,000	10,000,000
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

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	31/12/2018
Quỹ đầu tư phát triển	2,786,711,655	1,480,335,424		4,267,047,079
<b>Cộng</b>	<b>2,786,711,655</b>	<b>1,480,335,424</b>	-	<b>4,267,047,079</b>

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

<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a, Doanh thu</b>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	429,475,155,865	276,646,528,218
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6,517,643,461	9,109,384,414
Doanh thu khác		2,230,000,000
<b>Cộng</b>	<b>435,992,799,326</b>	<b>287,985,912,632</b>
<b>b, Doanh thu đối với các bên liên quan:</b> Chi tiết tại trình bày tại thuyết minh số VIII.3		
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Giá vốn hợp đồng xây dựng	415,579,146,448	283,908,772,016
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4,899,552,084	6,027,021,384
Giá vốn khác		2,122,373,716
<b>Cộng</b>	<b>420,478,698,532</b>	<b>292,058,167,116</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4,355,998,498	355,514,663
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1,805,488,443	10,011,222,500
Lãi do chênh lệch tỷ giá		295,378
Doanh thu hoạt động tài chính khác	166,817,661,017	38,682,338,983
<b>Cộng</b>	<b>172,979,147,958</b>	<b>49,049,371,524</b>

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

4. Chi phí tài chính	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
Lãi tiền vay	4,864,850,317	4,837,346,512
Chi phí tài chính khác		5,988
Trích lập dự phòng đầu tư tài chính	3,942,185,121	97,511,922
<b>Cộng</b>	<b>8,807,035,438</b>	<b>4,934,864,422</b>
5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	607,155,491,014	314,496,814,927
+ Doanh thu không chịu thuế - Cổ tức được chia	1,805,488,443	22,556,651,047
<i>Giảm trừ các khoản doanh thu do đã tính thuế của các năm trước</i>	197,060,909	
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	445,585,852,062	296,083,876,921
+ Chi phí không được trừ	4,187,011,179	22,032,882,510
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	161,569,638,952	18,412,938,006
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	32,313,927,790	3,682,587,601
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay		450,764,700
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>32,313,927,790</b>	<b>4,133,352,301</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 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 01/01/2018 đến 31/12/2018

**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 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 CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	Bên nhận góp vốn
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

**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 CPĐT PT Bất Động Sản Hudland	Bên nhận góp vốn
Công ty CPĐT & PT Bất Động Sản Thành Nam	Bên nhận góp vốn
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC Big (trước đây là công ty cổ phần xd và CN Thành Nam)	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	Bên nhận góp vốn
Công ty cổ phần Western River	Bên nhận góp vốn
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thu Hương.	Phó Tổng Giám đốc phụ trách nhân sự
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó TGD - Giám đốc tài chính
Ông Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng

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

	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
<b>Doanh thu</b>		
Công ty CP Xây dựng Cotana	178,999,515	436,486,844
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Nam Thành Đô	354,198,621	308,725,254
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	72,548,573	59,639,182
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	178,082,586	217,498,525
Công ty TNHH BMS Thành Nam	104,867,417	84,468,751
Công ty CPĐT Phát triển Công nghệ Thành Nam	1,175,498,463	1,243,780,003
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	57,729,010	999,638,383
Công ty CPĐT và PT Bất động sản Thành Nam	42,878,000	75,026,400
Công ty CPĐT và PT Bất động sản Hudland	930,878,523	3,479,750,930
		179,030,601
Công ty CPĐT XD ICC Big	194,302,262	
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam		139,034,262
Công ty CPĐT và PT Đô thị Việt Hưng	130,398,497,897	
(nay đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Ecopark)		120,172,844,595
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	44,696,922,288	49,814,216,131
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green		
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	1,202,522,995	759,853,726
Công ty CP Xây dựng Cotana	7,750,163,796	11,951,102,364
Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Thành Nam		27,590,453,195
Công ty CPĐT và PT Đô thị Việt Hưng		
(nay đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Ecopark)	42,954,545	971,136,805
<b>Vay trong kỳ</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	1,445,402,673	730,864,710
Bà Đinh Thị Minh Hằng	9,129,745,292	20,481,568,374
Ông Trần Trọng Đại		300,000,000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	405,207,410	300,260,912
<b>Chi phí lãi vay</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	545,402,673	730,864,710
Bà Đinh Thị Minh Hằng	309,745,292	481,568,734
Ông Trần Trọng Đại		300,260,912
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	302,207,410	

**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	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
<b>Các khoản phải thu khách hàng</b>		
Công ty CP Đầu tư Phát triển công nghệ Thành Nam	2,668,840,496	2,591,057,658
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	56,353,240	41,331,242
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	4,135,894,351	5,787,141,567
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	10,116,816	12,419,792
Công ty CP Xây dựng Cotana		377,581,523
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	7,903,763	7,903,763
Công ty TNHH BMS Thành Nam	44,474,043	11,206,774
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC Big	56,675,088	30,581,000
Công ty cổ phần Đầu tư King s Land	49,452,260	
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1,664,721,982	1,652,575,826
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	35,699,968	7,320,190
Công ty CP Tập đoàn Ecopark		
	64,692,310,997	27,667,303,048
<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	99,522,000
Công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark	39,199,000	39,199,000
Công ty CP Xây dựng Cotana		
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana		
<b>Các khoản Phải thu khác</b>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	15,000,000	15,000,000
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7,300,000	7,300,000
Công ty kinh doanh bất động sản Viglacera		1,186,990,438
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô		235,620,000
<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	16,877,173,991	7,506,114,953
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	530,791,395	421,124,557
Công ty TNHH BMS Thành Nam	277,995,803	380,630,240
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC Big		1,022,144,759
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green		6,946,570
Công ty CP Đầu tư và phát triển BĐS Thành Nam	202,658,747	1,075,438,000
Công ty CP Xây dựng Cotana	375,554,215	2,307,325,735

**3 Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Người lập



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2019  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



Đinh Thị Minh Hằng