



**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18  
VĂN PHÒNG CÔNG TY**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 30

## CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18 - VĂN PHÒNG CÔNG TY

### BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Coma 18 trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018.

#### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Coma 18 (gọi tắt "Công ty") là Công ty Cổ phần được chuyển đổi sở hữu từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 2102/QĐ-BXD ngày 11/11/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty là thành viên của Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng và chính thức hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần kể từ ngày 21/12/2005. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500236860 ngày 21/12/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần thứ 20 ngày 27/07/2018.

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Mã cổ phiếu: CIG

Trụ sở chính của Văn phòng Công ty tại Số 135 Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Bùi Quang Đông	Chủ tịch HĐQT (từ ngày 04/04/2018)
	Ông Bùi Quang Đông	Phụ trách HĐQT (từ ngày 02/02/2018 đến ngày 03/04/2018)
	Ông Trần Đức Huệ	Chủ tịch HĐQT (đến ngày 01/02/2018)
	Ông Lê Huy Lân	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 02/01/2018)
	Ông Đỗ Quang Khuê	Thành viên
	Ông Trần Đức Minh	Thành viên
	Ông Nguyễn Văn Hưng	Thành viên (từ ngày 23/6/2018)
	Ông Lê Quang Hải	Thành viên (từ ngày 23/6/2018)
	Ông Nguyễn Văn Tĩnh	Thành viên (từ ngày 23/6/2018)
<b>Ban Giám đốc</b>	Ông Đỗ Quang Khuê	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Văn Tĩnh	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 01/03/2018)

#### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty 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 của Văn phòng Công ty kèm theo.

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Văn phòng Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Văn phòng Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Trong việc lập Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty để Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Văn phòng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Văn phòng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty.

Ban Giám đốc Văn phòng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Văn phòng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



**Đỗ Quang Khuê**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2019

Số: 514/2019/BCKT-BCTC/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính năm 2018 của Văn phòng Công ty Cổ phần Coma 18

**Kính gửi:** Các Cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Coma 18

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Văn phòng Công ty Cổ phần Coma 18 được lập ngày 31 tháng 3 năm 2019, từ trang 06 đến trang 30, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Văn phòng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ Chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

**Cơ sở của Ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Như thuyết minh tại mục 5.7 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2018 số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại dự án Westa của Công ty là 292,09 tỷ đồng. Dự án này chưa được quyết toán dự án hoàn thành và xác định phương án kinh doanh cho phần tài sản của chủ đầu tư của dự án nên doanh thu còn thu được và lãi/lỗ của dự án chưa được xác định. Do đó, chúng tôi không đưa ý kiến về các khoản mục này và ảnh hưởng (nếu có) của chúng đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính văn phòng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty.

**Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính Văn phòng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Văn phòng Công ty Cổ phần Coma 18 tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



**Phan Thanh Nam**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1009-2018-137-1  
*Giấy Ủy quyền số: 02/2019/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2019 của Chủ tịch HETV*  
Thay mặt và đại diện  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**  
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens  
Hà Nội, ngày 15 tháng 05 năm 2019

**Nguyễn Ngọc Khánh**  
**Kiểm toán viên**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2999-2019-137-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>424.040.839.896</b>	<b>602.155.166.609</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	775.986.573	1.076.566.920
1. Tiền	111		775.986.573	1.076.566.920
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		107.242.266.263	318.985.439.110
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	40.177.099.364	40.062.264.529
2. Trả trước cho người bán	132	5.3	2.949.463.043	3.230.153.043
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		33.019.042.319	32.977.251.452
4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	1.000.000.000	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	39.396.204.930	248.065.585.785
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(9.299.543.393)	(5.349.815.699)
IV. Hàng tồn kho	140		313.181.842.122	278.180.191.523
1. Hàng tồn kho	141	5.7	313.181.842.122	278.180.191.523
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.840.744.938	3.912.969.056
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	2.960.970.525
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2.840.744.938	951.998.531
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>304.214.017.625</b>	<b>69.122.385.591</b>
II. Tài sản cố định	220		17.947.282.700	22.766.060.162
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	17.947.282.700	22.766.060.162
- Nguyên giá	222		22.421.538.348	30.921.907.732
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.474.255.648)	(8.155.847.570)
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		675.000.000	675.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(675.000.000)	(675.000.000)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.9	15.766.734.925	21.304.809.468
1. Chi phí SX, KD dở dang dài hạn	241		9.958.318.738	15.496.393.281
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		5.808.416.187	5.808.416.187
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.11	270.500.000.000	24.517.808.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		192.000.000.000	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		78.000.000.000	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.000.000.000	25.017.808.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(500.000.000)	(500.000.000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	533.707.961
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.10	-	533.707.961
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>728.254.857.521</b>	<b>671.277.552.200</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN (TIẾP THEO)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>511.792.919.476</b>	<b>456.786.832.391</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>415.284.970.297</b>	<b>359.524.631.220</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	114.836.175.890	79.902.355.859
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	49.896.402.624	77.400.844.427
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	30.477.905.385	28.383.573.821
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	12.525.375.912	12.525.375.912
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		404.800.000	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	124.341.326.775	109.999.314.064
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	82.802.983.711	51.313.167.137
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>96.507.949.179</b>	<b>97.262.201.171</b>
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.16	96.507.949.179	97.262.201.171
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>216.461.938.045</b>	<b>214.490.719.809</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.17</b>	<b>216.461.938.045</b>	<b>214.490.719.809</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		315.399.470.000	315.399.470.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		315.399.470.000	315.399.470.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		7.584.000.000	7.584.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.562.992.494	2.562.992.494
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(117.446.288.449)	(119.417.506.685)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(119.833.506.685)	(119.845.919.941)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.387.218.236	428.413.256
5. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		8.361.764.000	8.361.764.000
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>728.254.857.521</b>	<b>671.277.552.200</b>

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2019

Người lập



Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng



Vũ Thị Bình

Tổng Giám đốc



Đỗ Quang Khuê



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
 Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.19	24.390.973.052	41.315.689.212
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		24.390.973.052	41.315.689.212
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	14.812.121.033	35.133.839.897
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		9.578.852.019	6.181.849.315
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.21	4.228.220.744	4.687.253
7. Chi phí tài chính	22	5.22	4.481.704.935	726.580.679
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>4.481.704.935</i>	<i>726.580.679</i>
8. Chi phí bán hàng	24	5.23	-	268.200.000
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.23	10.768.946.516	7.370.275.463
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		(1.443.578.688)	(2.178.519.574)
11. Thu nhập khác	31		10.741.279.655	8.902.401.306
12. Chi phí khác	32		3.203.057.084	5.880.042.453
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	5.24	7.538.222.571	3.022.358.853
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		6.094.643.883	843.839.279
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	3.707.425.647	415.426.023
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		2.387.218.236	428.413.256

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2019

Người lập



Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng



Vũ Thị Bình

Tổng Giám đốc



Đỗ Quang Khuê

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
 (theo phương pháp gián tiếp)  
 Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		6.094.643.883	843.839.279
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		4.818.777.462	1.364.385.391
- Các khoản dự phòng	03		3.949.727.694	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.228.220.744)	4.687.253
- Chi phí lãi vay	06		4.481.704.935	726.580.679
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		15.116.633.230	2.939.492.602
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		208.883.477.271	(49.290.456.707)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(29.463.576.056)	5.845.709.857
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		17.540.980.785	53.869.857.435
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		533.707.961	339.520.937
- Tiền lãi vay đã trả	14		(181.133.667)	(726.580.679)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.694.455.197)	(1.765.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		210.735.634.327	11.212.543.445
<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		-	(3.360.552.855)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	5.842.132.215
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(246.000.000.000)	(24.017.808.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.228.220.744	4.687.253
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(241.771.779.256)	(21.531.541.387)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3. Tiền thu từ đi vay	33		42.399.958.786	18.773.070.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(11.664.394.204)	(9.252.709.089)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		30.735.564.582	9.520.360.911
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(300.580.347)	(798.637.031)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.076.566.920	1.875.203.951
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	775.986.573	1.076.566.920

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2019

Người lập

Đinh Thị Thanh Thủy

Kế toán trưởng

Vũ Thị Bình

Tổng Giám đốc



Đỗ Quang Khuê

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu B 09-DN

1. THÔNG TIN KHAI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Coma 18 (gọi tắt "Công ty") là Công ty Cổ phần được chuyển đổi sở hữu từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 2102/QĐ-BXD ngày 11/11/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty là thành viên của Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng và chính thức hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần kể từ ngày 21/12/2005. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500236860 ngày 21/12/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần thứ 20 ngày 27/07/2018.

Tên viết tắt là: CIG

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 20 là 315.399.470.000 đồng (Ba trăm mười lăm tỷ, ba trăm chín mươi chín triệu, bốn trăm bảy mươi ngàn đồng chẵn).

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Mã cổ phiếu: CIG

Trụ sở chính của Văn phòng Công ty tại Số 135 Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Số lao động bình quân trong năm 2018: 68 người.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty

Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Dịch vụ tư vấn bất động sản. Dịch vụ môi giới bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản, dịch vụ quảng cáo bất động sản và dịch vụ sân giao dịch bất động sản; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc di thuê; Kinh doanh bất động sản.
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Thi công xây lắp các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, bến cảng, công trình kiến trúc hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, các công trình đường dây điện, trạm biến áp điện;
- Xây dựng cầu cảng, bến cảng, đê điều, cầu cống; Vận tải hành khách, hàng hóa ven biển và viễn dương; Vận tải hành khách, hàng hóa đường thủy nội địa; Khai thác và thu gom than cứng; Khai thác và thu gom than non; Khai thác quặng sắt; Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề; Dịch vụ phục vụ đồ uống; Bán buôn đồ uống; Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh.
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ; Kinh doanh bãi đỗ xe tĩnh (chỉ hoạt động khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép); Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp. Thiết kế kiến trúc và thiết kế quy hoạch các công trình xây dựng. Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp.
- Tư vấn đầu tư, quản lý, thực hiện các dự án xây dựng (không bao gồm tư vấn pháp luật, thuế, tài chính, kiểm toán); Đào tạo dạy nghề: điện, điện tử, tin học; Đào tạo đại học (Doanh nghiệp chỉ hoạt động sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép); Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Xử lý chất thải (Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh theo quy định của pháp luật); Sản xuất và kinh doanh điện thương phẩm (Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh theo quy định của pháp luật); Kinh doanh xăng dầu; Khai thác, kinh doanh nước sạch phục vụ sản xuất và sinh hoạt; Kinh doanh vận tải đường bộ.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty (Tiếp theo)

- Tư vấn đầu tư, quản lý, thực hiện các dự án xây dựng (chỉ thiết kế và giám sát trong phạm vi các thiết kế và giám sát đã đăng ký kinh doanh).
- Kinh doanh thương mại chỉ gồm có các ngành nghề sau: nguyên vật liệu phục vụ ngành xây dựng, công nghiệp; nguyên phụ liệu, phục vụ mạ kẽm nhúng nóng; máy móc thiết bị công nghiệp, máy động lực, máy thi công; các dây chuyền sản xuất công nghiệp; Đào tạo nghề cơ khí, lái xe.
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống; Kinh doanh dịch vụ du lịch như: kinh doanh du lịch lữ hành, hướng dẫn du lịch, kinh doanh các khu du lịch sinh thái, khu vui chơi giải trí (không bao gồm kinh doanh phòng hát Karaoke, quán Bar, vũ trường);
- Lắp ráp sửa chữa oto các loại; Lắp đặt máy móc thiết bị và chuyển giao công nghệ cơ khí động lực, điện lực và điện tử; Chế tạo, lắp đặt các thiết bị nâng hạ, cột Viba; Xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị và công nghệ;
- Kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Tư vấn thiết kế quy hoạch tổng thể mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; Sản xuất, chế tạo cơ khí, thiết bị vật liệu và phụ kiện, gia công cấu kiện bê tông phục vụ các ngành điện, xây dựng và công nghiệp khác.
- Kinh doanh vận tải hàng hóa, hành khách bằng ô tô.

Hoạt động chính của Văn phòng Công ty trong năm là Đầu tư Xây dựng Dự án kinh doanh Bất động sản và Cung cấp hàng hóa dịch vụ.

2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Văn phòng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Giám đốc Văn phòng Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018.

#### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

##### **Cơ sở lập Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty**

Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

##### **Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) và Tiền đang chuyển

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Tiền đang chuyển: Dựa vào các lệnh chuyển tiền chưa có giấy báo Nợ và giấy nộp tiền chưa có giấy báo Có

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

##### **Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc.

##### Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Đối với các khoản đầu tư khác, việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

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

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo 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 trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

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 trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình**

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư 28/2018/TT-BTC ngày 12/04/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều tại thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 và thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính.

*a. Nguyên tắc kế toán*

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là thương hiệu COMA trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế

*b. Phương pháp khấu hao*

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Năm 2018 (Số năm)
Nhà xưởng và vật kiến trúc	06 - 25
Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10
Máy móc thiết bị	06 - 15
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 08

TSCĐ vô hình là Giá trị thương hiệu được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính với thời gian 10 năm.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước phản ánh 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 và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

**Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- 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 giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, 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 mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

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

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay phải trả.
- Chi phí trích trước các công trình.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

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

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cơ sở hạ tầng, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ); và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác (như: khoản chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...); không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu 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/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

**Đối với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (04) 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.



4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)**

Doanh thu bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu bán bất động sản theo Chuẩn mực kế toán Hợp đồng xây dựng và không được ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thoả mãn đồng thời (05) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là Công ty Cổ phần Đầu tư FIDEL các Công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh các sản phẩm cơ khí, kinh doanh bất động sản, hoạt động khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Báo cáo bộ phận sẽ được lập theo lĩnh vực kinh doanh. Chi phí quản lý doanh nghiệp, được phân bổ theo tỷ lệ doanh thu cho bộ phận đó (báo cáo bộ phận sẽ được trình bày tại báo cáo tổng hợp của Công ty).

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	572.705.490	786.026.719
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	203.281.083	290.540.201
<b>Tổng</b>	<b>775.986.573</b>	<b>1.076.566.920</b>

**5.2 Phải thu khác hàng**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>	<b>40.177.099.364</b>	<b>40.062.264.529</b>
Công ty TNHH Phát triển Bắc Việt	1.737.010.000	2.137.010.000
Tổng Công ty Xây dựng Công nghiệp Việt Nam	3.452.129.000	3.452.129.000
Công ty Cổ phần Phát triển Công nghiệp	2.808.399.898	2.814.220.073
Đội Xây dựng Giao thông Thủy lợi	1.700.388.902	1.700.388.902
Công ty Cổ phần Công nghệ và Truyền hình (TEKCAST)	169.315.926	1.386.565.804
Công ty Dược phẩm B.Braun Hà Nội	1.057.748.508	2.931.512.174
Các khoản phải thu khác của khách hàng	29.252.107.130	25.640.438.576
<b>Tổng</b>	<b>40.177.099.364</b>	<b>40.062.264.529</b>

**5.3 Trả trước cho người bán**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>2.949.463.043</b>	<b>3.230.153.043</b>
Công ty Công ty Thép Tường Minh	438.500.000	438.500.000
Công ty TNHH XD và Thương mại Thịnh An	218.000.000	218.000.000
VP Tư vấn & Chuyển giao Công nghệ XD	391.879.000	391.879.000
Các khoản trả trước cho người bán khác	1.901.084.043	2.181.774.043
<b>Tổng</b>	<b>2.949.463.043</b>	<b>3.230.153.043</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.4 Phải thu về cho vay ngắn hạn

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng VIDEC (1)	1.000.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>-</b>

(1): Theo khế ước nhận nợ số 26.12.2918/COMA18 giữa bên vay: Công ty Cổ phần Xây dựng VIDEC và bên cho vay: Công ty Cổ phần COMA18, số tiền vay: 1.500.000.000 đồng, lãi suất tiền vay: 10%/năm, thời hạn cho vay: 03 tháng từ ngày 26/12/2018 đến ngày 26/03/2019.

5.5 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>39.396.204.930</b>		<b>248.065.585.785</b>	
Tạm ứng	23.448.191.359	-	21.792.000.356	-
Ông Hữu - Chi nhánh TP HCM	9.342.968.444	-	9.342.968.444	-
Ông Bình - Chi nhánh Hưng Yên	741.308.931	-	741.308.931	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Kinh Đô (1)	1.000.000.000	-	181.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn VIDEC (2)	-	-	31.000.000.000	-
Trung tâm Tư vấn & PT các dự án	666.959.891	-	666.959.891	-
Phải thu khác	4.196.776.305	-	3.522.348.163	-
<b>Tổng</b>	<b>39.396.204.930</b>	<b>-</b>	<b>248.065.585.785</b>	<b>-</b>

(1): Theo Hợp đồng tác số 01/2017/COMA18 - KINHDO ngày 12/6/2017 về việc: Hợp tác thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Kim Thành giữa Công ty Cổ phần COMA18 (bên A) và Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Kinh Đô (bên B); giá trị Hợp đồng của Dự án là: 1.138.837.013.198 đồng, Bên A đã góp 181.000.000.000 đồng. Ngày 26/3/2018 các bên đã thống nhất hủy hợp đồng hợp tác theo nghị quyết số 19/NQ- HĐQT như sau:  
 - Giá trị vốn góp 180.000.000.000 đồng được chuyển thành giá trị thanh toán cổ phần Công ty Cổ phần COMA18 đăng ký mua để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Kinh Đô theo quyết định Đại hội đồng cổ đông số 1903/QĐ-ĐHĐCĐ.KĐ ngày 19/3/2018;  
 - Giá trị vốn góp 1.000.000.000 đồng được hoàn trả lại Công ty Cổ phần COMA18;

(2): Theo Hợp đồng tác đầu tư số 59/HĐHT/VIDEC- COMA18 ngày 02/10/2017 về việc: Hợp tác thực hiện Dự án Khu nhà ở để bán kết hợp văn phòng và dịch vụ - Riverside Garden tại số 349 Phố Vũ Tông Phan, Phường Khương Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn VIDEC (bên A) và Công ty Cổ phần COMA18 (bên B). Giá trị góp vốn thực hiện dự án là 31.000.000.000 đồng. Theo Biên bản phân chia lợi nhuận và rút vốn số 0203/2018/BB/VIDEC-COMA18 ngày 02/3/2018 quy định về phương thức phân chia và nội dung phân chia như sau:  
**Phương thức phân chia:** Bên B được phân chia lợi nhuận cùng quyền lợi rút vốn bằng tiền theo thỏa thuận của Hai bên tại Hợp đồng hợp tác đầu tư số 59/HĐHT/VIDEC- COMA18 ngày 02/10/2017; Bên A được hưởng toàn bộ lợi nhuận cùng toàn bộ tài sản, sản phẩm còn lại của Dự án sau khi phân chia lợi nhuận và hoàn trả giá trị vốn góp cho bên B.

**Nội dung phân chia:** Bên B được hưởng giá trị lợi nhuận cố định được phân chia như sau:

- Giá trị vốn góp của bên B là: 31.000.000.000 đồng.
- Giá trị lợi nhuận cố định là: 4.650.000.000 đồng (=15%\*31.000.000.000 đồng).

**5.6 Nợ quá hạn**

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)
Tổng giá trị các khoản phải thu, tạm ứng và phải thu khác quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	31.463.944.638	22.164.401.245	32.659.261.156	23.908.667.653
	Quá hạn 1-30 ngày	Quá hạn 31-60 ngày	Quá hạn 61-90 ngày	Quá hạn trên 90 ngày
Chi nhánh TP Hồ Chí Minh (Ông Hữu)				9.342.968.444
Chi nhánh Hưng Yên (Ông Bình)				741.308.931
Công ty TNHH Tâm Hương				495.922.310
Công ty TNHH TM & KD DV Lạc Việt				611.992.573
Đội Xây dựng Giao thông Thủy lợi				1.700.388.902
Tổng Công ty Xây dựng Công nghiệp Việt Nam				3.452.129.000
Các đối tượng khác				15.119.234.478
<b>Tổng</b>				<b>31.463.944.638</b>

(\*): Công ty xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản nợ quá hạn bằng giá gốc của các khoản phải thu trừ dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi của các đối tượng này.

**5.7 Hàng tồn kho**

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	313.181.842.122	-	278.180.191.523	-
<b>Tổng</b>	<b>313.181.842.122</b>	<b>-</b>	<b>278.180.191.523</b>	<b>-</b>

(\*): Trong đó số dự chi phí sản xuất kinh doanh dự án tòa nhà Westa tại thời điểm 31/12/2018 là:

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Dự án: Tòa nhà cao cấp WESTA	292.094.941.731	257.090.305.088

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18 - VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.8 Tài sản cố định hữu hình**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	Nhà cửa, vật liện trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2018	24.951.634.587	1.356.519.010	4.399.458.680	214.295.455	30.921.907.732
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	8.500.369.384	-	-	-	8.500.369.384
Thanh lý, nhượng bán	8.500.369.384	-	-	-	8.500.369.384
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>16.451.265.203</b>	<b>1.356.519.010</b>	<b>4.399.458.680</b>	<b>214.295.455</b>	<b>22.421.538.348</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÓN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2018	5.871.153.574	519.288.899	1.582.167.824	183.237.273	8.155.847.570
Tăng trong năm	4.354.940.003	124.652.815	325.381.007	13.803.637	4.818.777.462
Khấu hao trong năm	4.354.940.003	124.652.815	325.381.007	13.803.637	4.818.777.462
Giảm trong năm	8.500.369.384	-	-	-	8.500.369.384
Thanh lý, nhượng bán	8.500.369.384	-	-	-	8.500.369.384
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>1.725.724.193</b>	<b>643.941.714</b>	<b>1.907.548.831</b>	<b>197.040.910</b>	<b>4.474.255.648</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2018	19.080.481.013	837.230.111	2.817.290.856	31.058.182	22.766.060.162
Tại 31/12/2018	14.725.541.010	712.577.296	2.491.909.849	17.254.545	17.947.282.700

Nguyên giá TSCĐ hữu hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2018 là 1.630.626.478 đồng (tại ngày 01/01/2018 là: 3.494.502.210 đồng).

**5.9 Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
a) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	9.958.318.738	8.228.873.512	15.496.393.281	15.496.393.281
Dự án KCN Nhuận Trạch - Hòa Bình	3.310.534.255	3.310.534.255	3.310.534.255	3.310.534.255
Dự án KCN Kim Thành - Hải Dương	4.918.339.257	4.918.339.257	4.062.418.158	4.062.418.158
Dự án Đô thị Nam Dương - Đà Nẵng	-	-	8.123.440.868	8.123.440.868
Dự án Thủy điện Hùng Lợi 1 và 2 xã Hùng Lợi, huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang	1.729.445.226	1.729.445.226	-	-
b) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	5.808.416.187	5.808.416.187	5.808.416.187	5.808.416.187
Xưởng duy tu máy móc thiết bị - CN Thanh Oai	5.808.416.187	5.808.416.187	5.808.416.187	5.808.416.187
<b>Tổng</b>	<b>15.766.734.925</b>	<b>14.037.289.699</b>	<b>21.304.809.468</b>	<b>21.304.809.468</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.10 Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Dài hạn		
Tiền thuê đất 50 năm tại Bích Hòa	-	533.707.961
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>533.707.961</b>

**5.11 Đầu tư tài chính dài hạn**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Giá trị		Giá gốc	Giá trị	
		hợp lý (*)	Dự phòng		hợp lý (*)	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con	192.000.000.000		-			-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Kinh Đô (1)	192.000.000.000		-			-
Đầu tư vào Công ty liên kết	78.000.000.000		-			-
Công ty Cổ phần Thủy điện Hùng Lợi Yên Sơn (2)	78.000.000.000		-			-
Đầu tư dài hạn khác	1.000.000.000	-	(500.000.000)	25.017.808.000		(500.000.000)
Công ty Cổ phần Comare	1.000.000.000		(500.000.000)	1.000.000.000		(500.000.000)
Công ty Cổ phần Thủy điện Hùng Lợi Yên Sơn (2)	-		-	24.017.808.000		-
<b>Tổng cộng</b>	<b>271.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>(500.000.000)</b>	<b>25.017.808.000</b>		<b>(500.000.000)</b>

*Đơn vị tính: VND*

(\*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

(1): Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 14/NQ- HĐQT ngày 19/3/2018 về việc: Thông qua việc góp vốn và cử người đại diện phần vốn góp của Công ty tại Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Kinh Đô. Nội dung góp vốn:

- Số vốn đã góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Kinh Đô là 12.000.000.000 đồng (tương đương với việc sở hữu 1.200.000 cổ phần phổ thông với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần).

- Số vốn dự kiến góp thêm tại Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Kinh Đô: 180.000.000.000 đồng.

- Tổng số vốn góp mà Công ty COMA18 sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Kinh Đô dự kiến là: 192.000.000.000 đồng (tương đương với việc sở hữu 19.200.000 cổ phần phổ thông với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần).

- Hình thức góp vốn: Mua thêm 18.000.000 cổ phần phổ thông với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần trong số 30.000.000 cổ phần phổ thông mà Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Kinh Đô phát hành thêm và chào bán cho các cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18 - VĂN PHÒNG CÔNG TY**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.11 Đầu tư tài chính dài hạn (Tiếp theo)****Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Thủy điện Hùng Lợi Yên Sơn gồm:**

(2.1): Theo Hợp đồng hợp tác số 55/2016/HĐHT/VIDEC-QHP-COMA18 ngày 05/9/2016 về việc: Thực hiện Dự án Nhà máy thủy điện Hùng Lợi 1 và Hùng Lợi 2 giữa các bên: Công ty Cổ phần Đầu tư Thiết kế và Xây dựng Việt Nam (bên A), Công ty TNHH Đầu tư Quý Hải Phát (bên B) và Công ty Cổ phần COMA18 (bên C);

Theo Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 18/5/2017, về việc: Thành lập Công ty Cổ phần Thủy điện Hùng Lợi Yên Sơn, vốn điều lệ: 120.000.000.000 đồng trong đó gồm: Công ty Cổ phần Đầu tư Thiết kế và Xây dựng Việt Nam (bên A) góp 70%, Công ty TNHH Đầu tư Quý Hải Phát (bên B) góp 10% và Công ty Cổ phần COMA18 (bên C) góp 20%. Tổng mức đầu tư dự án khoảng 470.900.000.000 đồng, tính đến ngày 31/12/2018 Công ty Cổ phần COMA18 đã góp 36.000.000.000 đồng (trong tổng số vốn góp là: 94.180.000.000 đồng).

(2.2): Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 11/NQ- HDQT ngày 15/3/2018 về việc: Thông qua việc góp thêm vốn và cử người đại diện phần vốn góp thêm tại Công ty Cổ phần Thủy điện Hùng Lợi Yên Sơn, số vốn đã góp là: 24.000.000.000 đồng, số vốn dự kiến góp thêm là: 18.000.000.000 đồng. Hình thức góp thêm vốn: Nhận chuyển nhượng 1.800.000 cổ phần phổ thông, chiếm 15% tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Thủy điện Hùng Lợi Yên Sơn từ: Ông Lê Xuân Sơn. Giá trị chuyển nhượng dự kiến là: 54.000.000.000 đồng.

**5.12 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2018 (VND)		01/01/2018 (VND)	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	114.836.175.890	114.836.175.890	79.902.355.859	79.902.355.859
Tổng Công ty 36	77.638.677.420	77.638.677.420	54.360.594.804	54.360.594.804
Công ty TNHH HAWEE Cơ điện	3.182.228.886	3.182.228.886	3.182.228.886	3.182.228.886
Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng - Phụ phí	3.383.309.842	3.383.309.842	3.383.309.842	3.383.309.842
Công ty TNHH Sản xuất TM Việt Pháp	1.587.390.471	1.587.390.471	1.587.390.471	1.587.390.471
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	1.631.452.235	1.631.452.235	1.631.452.235	1.631.452.235
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật	2.127.170.355	2.127.170.355	1.830.803.411	1.830.803.411
Công ty Đầu tư XD và XNK Việt Nam	1.061.709.000	1.061.709.000	1.061.709.000	1.061.709.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Thương mại Lê Nguyễn	1.176.653.936	1.176.653.936	1.176.653.936	1.176.653.936
Phải trả các đối tượng khác	23.047.583.745	23.047.583.745	11.688.213.274	11.688.213.274
<b>Tổng</b>	<b>114.836.175.890</b>	<b>114.836.175.890</b>	<b>79.902.355.859</b>	<b>79.902.355.859</b>
Phải trả người bán là bên liên quan chi tiết tại thuyết minh 6.1	11.000.000.000	11.000.000.000	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18 - VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.13 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	49.896.402.624	77.400.844.427
Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng - Công trình Hội nghị Quốc Gia	1.122.405.509	1.122.405.509
Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng - Công trình Fomosa	2.208.066.065	2.208.066.065
Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng - Bù trừ vốn Nhà nước tiền mua các căn hộ Westa	9.056.085.889	9.056.085.889
Công ty Cổ phần Đầu tư FIDEL	-	11.000.000.000
Khách hàng ứng trước tiền mua các căn hộ Westa	34.819.142.593	25.639.969.903
Công ty Cổ phần Đô thị và Thương mại Tráng An	-	24.800.000.000
Công ty CP Phát triển Nhà số 5 Lạc Long Quân	903.636.364	903.636.364
Người mua trả tiền trước khác	1.787.066.204	2.670.680.697
<b>Tổng</b>	<b>49.896.402.624</b>	<b>77.400.844.427</b>

**5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2018
Thuế giá trị gia tăng	-	1.052.223.167	1.052.223.167	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.323.677.891	3.707.425.647	1.694.455.197	5.336.648.341
Thuế thu nhập cá nhân	20.596.308	84.993.193	32.084.129	73.505.372
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	431.981.459	431.981.459	-
Các loại thuế khác	25.039.299.622	36.452.050	8.000.000	25.067.751.672
<b>Tổng</b>	<b>28.383.573.821</b>	<b>5.313.075.516</b>	<b>3.218.743.952</b>	<b>30.477.905.385</b>

**5.15 Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí các công trình	12.525.375.912	12.525.375.912
<b>Tổng</b>	<b>12.525.375.912</b>	<b>12.525.375.912</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18 - VĂN PHÒNG CÔNG TY**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN

**5.16 Phải trả khác**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>124.341.326.775</b>	<b>109.999.314.064</b>
- Kinh phí công đoàn;	415.208.273	389.757.857
- Bảo hiểm xã hội;	153.738.324	-
- Bảo hiểm y tế;	6.217.544	14.639.621
- Bảo hiểm thất nghiệp;	120.663.877	35.337.459
- Phải trả về cổ phần hoá;	5.526.451.811	5.526.451.811
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả TCT Cơ khí Xây dựng	456.309.071	456.327.071
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	117.662.737.875	103.576.800.245
<i>Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Đại Chúng</i>		
- Chi nhánh Thăng Long	81.910.704.335	68.238.015.749
<i>Tiền đặt cọc sửa nhà tại dự án Westa</i>	323.000.000	420.000.000
<i>Tiền vay phải trả Công ty CP COMA ĐTPT</i>		
<i>Khu đô thị Công Nghiệp UID</i>	2.986.534.803	2.986.534.803
<i>Tổng công ty Cơ khí Xây dựng tiền lãi vay</i>	10.229.532.090	10.229.532.090
<i>Phí bảo trì phải trả dự án Westa</i>	7.632.730.832	8.221.817.822
<i>Tiền vay và lãi vay cá nhân phải trả</i>	2.248.112.317	2.603.303.288
<i>Các khoản phải trả khác</i>	12.332.123.498	10.877.596.493
<b>Tổng</b>	<b>124.341.326.775</b>	<b>109.999.314.064</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18 - VĂN PHÒNG CÔNG TY**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN

**5.17 Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn/dài hạn**

	31/12/2018		Trong năm		01/01/2018	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>82.802.983.711</b>	<b>82.802.983.711</b>	<b>42.399.958.786</b>	<b>10.910.142.212</b>	<b>51.313.167.137</b>	<b>51.313.167.137</b>
Ngân hàng TMCP Đại chúng - Chi nhánh Thăng Long	36.935.000.000	36.935.000.000	-	-	36.935.000.000	36.935.000.000
Vay cá nhân (1)	13.031.011.925	13.031.011.925	9.562.987.000	10.910.142.212	14.378.167.137	14.378.167.137
Công ty Cổ phần Tập đoàn VIDECON (4)	32.836.971.786	32.836.971.786	32.836.971.786	-	-	-
<b>Vay dài hạn</b>	<b>96.507.949.179</b>	<b>96.507.949.179</b>	<b>-</b>	<b>754.251.992</b>	<b>97.262.201.171</b>	<b>97.262.201.171</b>
Ngân hàng TMCP Đại chúng - Chi nhánh Thăng Long (2)	90.286.000.000	90.286.000.000	-	-	90.286.000.000	90.286.000.000
Quyế Bảo vệ môi trường Hà Nội (3)	1.281.008.716	1.281.008.716	-	320.252.000	1.601.260.716	1.601.260.716
Tổng Công ty Cơ khí Xây dựng	3.349.607.119	3.349.607.119	-	-	3.349.607.119	3.349.607.119
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội - Phòng Giao dịch Đào Tấn	1.591.333.344	1.591.333.344	-	433.999.992	2.025.333.336	2.025.333.336
<b>Tổng</b>	<b>179.310.932.890</b>	<b>179.310.932.890</b>	<b>42.399.958.786</b>	<b>11.664.394.204</b>	<b>148.575.368.308</b>	<b>148.575.368.308</b>

(1) Vay cá nhân trong Công ty, mục đích bổ sung vốn lưu động với lãi suất 10%/năm.

(2) Hợp đồng vay dài hạn Tổng Công ty Tài chính - Công ty Cổ phần Dầu khí Việt Nam (nay là Ngân hàng TMCP Đại chúng - Chi nhánh Thăng Long) với Công ty Cổ phần Coma 18 theo số Hợp đồng 20/HĐTD-DH/180609 PVFCTL-COMA 18, số tiền vay 201.000.000.000 đồng, thời hạn vay 48 tháng theo lãi suất 10,6%/năm. Mục đích khoản vay phục vụ thi công Dự án tòa nhà Westa, tài sản đảm bảo là giá trị tòa nhà và giá trị quyền sử dụng đất (sổ đỏ) của dự án Westa.

(3) Hợp đồng tín dụng số 18/HĐTD. QMT- TD ngày 30/11/2015, Mục đích vay vốn: Đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung công suất 600m3 ngày đêm tại Cụm Công nghiệp Thanh Oai, Thời hạn cho vay: 07 năm, tính từ khi bên vay nhận khoản vay đầu tiên đến thời điểm cam kết trả nợ, Lãi suất cho vay: 0,45%/tháng.

(4) Hợp đồng vay số 09/43/2018/VĐDEC-COMA18 ngày 09/03/2018, số tiền: 33.840.000.000 đồng. Mục đích vay: Bổ sung vốn góp tại Công ty Cổ phần Thủy điện Hùng Lợi Yên Sơn, lãi suất trong hạn: Theo lãi suất cho vay trung hạn của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, lãi suất quá hạn: Theo lãi suất cho vay quá hạn của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam tại thời điểm thanh toán.

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18 - VẤN PHÒNG CÔNG TY**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN

**5.18. Vốn chủ sở hữu**

**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2017	315.399.470.000	7.584.000.000	2.562.992.494	8.362.304.000	(119.502.488.668)	214.406.277.826
Tăng trong năm	-	-	-	-	484.309.256	484.309.256
Tăng khác	-	-	-	-	55.896.000	55.896.000
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	428.413.256	428.413.256
Giảm trong năm	-	-	-	540.000	399.327.273	399.867.273
Lương HĐQT và BKS	-	-	-	-	312.600.000	312.600.000
Giảm khác	-	-	-	540.000	86.727.273	87.267.273
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>315.399.470.000</b>	<b>7.584.000.000</b>	<b>2.562.992.494</b>	<b>8.361.764.000</b>	<b>(119.417.506.685)</b>	<b>214.490.719.809</b>
Số dư tại 01/01/2018	315.399.470.000	7.584.000.000	2.562.992.494	8.361.764.000	(119.417.506.685)	214.490.719.809
Tăng trong năm	-	-	-	-	2.387.218.236	2.387.218.236
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	2.387.218.236	2.387.218.236
Giảm trong năm	-	-	-	-	416.000.000	416.000.000
Lương HĐQT và BKS	-	-	-	-	416.000.000	416.000.000
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>315.399.470.000</b>	<b>7.584.000.000</b>	<b>2.562.992.494</b>	<b>8.361.764.000</b>	<b>(117.446.288.449)</b>	<b>216.461.938.045</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18 - VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN

**5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư FIDEL	181.000.000.000	181.000.000.000
Cán bộ Công nhân viên và Cổ đông khác	134.399.470.000	134.399.470.000
<b>Tổng</b>	<b>315.399.470.000</b>	<b>315.399.470.000</b>

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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại ngày đầu năm	315.399.470.000	315.399.470.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại ngày cuối năm	315.399.470.000	315.399.470.000

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2018 Cổ phiếu	01/01/2018 Cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.539.947	31.539.947
Cổ phiếu phổ thông	31.539.947	31.539.947
Cổ phiếu quỹ	-	-

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

**5.19 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	22.137.623.148	17.425.294.709
Doanh thu chuyển nhượng hạ tầng, tư vấn	-	15.046.502.115
Doanh thu hoạt động cơ khí	-	8.843.892.388
Doanh thu khác	2.253.349.904	-
<b>Tổng</b>	<b>24.390.973.052</b>	<b>41.315.689.212</b>

**5.20 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	3.600.494.912	15.348.164.592
Giá vốn chuyển nhượng hạ tầng	-	12.993.510.009
Giá vốn cơ khí	-	6.792.165.296
Giá vốn khác	11.211.626.121	-
<b>Tổng</b>	<b>14.812.121.033</b>	<b>35.133.839.897</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18 - VĂN PHÒNG CÔNG TY**  
 Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN

**5.21 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	948.017	4.687.253
Lãi từ hợp tác đầu tư thực hiện Dự án (Công ty Cổ phần Tập đoàn VIDECON)	4.227.272.727	-
<b>Tổng</b>	<b>4.228.220.744</b>	<b>4.687.253</b>

**5.22 Chi phí tài chính**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí lãi vay	4.481.704.935	726.580.679
<b>Tổng</b>	<b>4.481.704.935</b>	<b>726.580.679</b>

**5.23 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí bán hàng	-	268.200.000
Chi phí nhân viên	-	268.200.000
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>10.768.946.516</b>	<b>7.370.275.463</b>
Chi phí nhân viên quản lý	3.171.416.199	4.085.176.775
Chi phí vật liệu quản lý, đồ dùng văn phòng	275.543.753	250.819.249
Chi phí khấu hao	92.530.821	166.827.241
Thuế, phí, lệ phí	497.244.215	467.497.463
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	3.949.727.694	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.035.349.793	950.293.338
Chi phí khác bằng tiền	1.747.134.041	1.449.661.397
<b>Tổng</b>	<b>10.768.946.516</b>	<b>7.638.475.463</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18 - VĂN PHÒNG CÔNG TY**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 - DN

**5.24 Lợi nhuận khác**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập phí dịch vụ, phí gửi xe tại Chung cư Westa	1.724.602.489	1.691.550.356
Thanh lý tài sản, vật tư	-	1.560.274.545
Thu nhập từ hợp đồng cho thuê kho bãi	8.856.436.730	5.612.576.405
Thu nhập khác	160.240.436	38.000.000
<b>Tổng</b>	<b>10.741.279.655</b>	<b>8.902.401.306</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí dịch vụ tại Chung cư Westa	2.587.406.090	1.721.564.148
Chi phí cho thuê kho bãi	430.170.063	-
Giá trị còn lại của TSCĐ và vật tư	-	3.124.537.245
Lãi chậm nộp bảo hiểm, tiền thuê đất Phúc La	-	530.481.885
Chi phí khác	185.480.931	503.459.175
<b>Tổng</b>	<b>3.203.057.084</b>	<b>5.880.042.453</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>7.538.222.571</b>	<b>3.022.358.853</b>

**5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<b>Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế</b>	<b>6.094.643.883</b>	<b>843.839.279</b>
Điều chỉnh tăng	-	530.481.885
Điều chỉnh giảm	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế công ty</b>	<b>6.094.643.883</b>	<b>1.374.321.164</b>
<i>Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>18.537.128.236</i>	<i>2.077.130.117</i>
<i>Thu nhập từ hoạt động xây dựng và hoạt động khác</i>	<i>(12.442.484.353)</i>	<i>(702.808.953)</i>
Thuế suất hiện hành	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành từ chuyển nhượng bất động sản</b>	<b>3.707.425.647</b>	<b>415.426.023</b>
Chuyển lỗ	(12.442.484.353)	(702.808.953)
<b>Tổng</b>	<b>3.707.425.647</b>	<b>415.426.023</b>
	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.707.425.647	415.426.023
<b>Tổng</b>	<b>3.707.425.647</b>	<b>415.426.023</b>

**6. THÔNG TIN KHÁC**

**6.1 Thông tin về các bên liên quan**

**Giao dịch nhân sự chủ chốt**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc, Ban kiểm soát	Lương, thu nhập	1.469.132.941	1.335.575.401
<b>Tổng</b>		<b>1.469.132.941</b>	<b>1.335.575.401</b>

**Số dư bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư FIDEL	Công ty góp vốn	Phải trả người bán	11.000.000.000	-

**6.2 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính văn phòng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens với ý kiến ngoại trừ.

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2019

Người lập



Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng



Vũ Thị Bình

Tổng Giám đốc




Đỗ Quang Khuê