

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

HÀ NỘI, THÁNG 01 NĂM 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	31/12/2017
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		663,318,284,688	486,633,363,993
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110		134,809,064,781	76,176,569,574
1 Tiền	111	V.1.	39,380,708,938	76,176,569,574
2 Các khoản tương đương tiền	112		95,428,355,843	-
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3.	82,073,833,800	66,000,016,200
1 Chứng khoán kinh doanh	121		60,428	60,428
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(44,228)	(44,228)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		82,073,817,600	66,000,000,000
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		379,467,452,416	267,047,665,629
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	279,816,565,734	170,720,677,331
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	8,334,308,827	8,846,870,775
5 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		820,000,000	42,570,000,000
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	100,008,793,374	51,881,116,670
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9,512,215,519)	(6,970,999,147)
IV Hàng tồn kho	140		65,211,266,174	74,339,277,888
1 Hàng tồn kho	141	V.7.	65,211,266,174	74,339,277,888
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V Tài sản ngắn hạn khác	150		1,756,667,517	3,069,834,702
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	313,765,302	635,779,717
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		578,745,761	2,434,054,985
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	864,156,454	-
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		104,715,720,473	96,354,063,799
I Các khoản phải thu dài hạn	210		2,293,041,145	2,460,084,438
5 Phải thu về cho vay dài hạn	215		901,214,000	901,214,000
6 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	1,391,827,145	1,558,870,438
7 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II Tài sản cố định	220		49,542,872,601	47,706,915,725
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	46,389,372,602	44,553,415,726
- Nguyên giá	222		78,792,945,096	74,566,428,584
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(32,403,572,494)	(30,013,012,858)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.11.	3,153,499,999	3,153,499,999
- Nguyên giá	228		3,298,111,989	3,298,111,989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(144,611,990)	(144,611,990)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8.	20,451,109,317	16,344,787,669
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		20,451,109,317	16,344,787,669
V Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3.	28,176,454,916	27,407,055,944
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		13,000,396,544	13,191,209,419
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		15,572,736,645	14,652,803,241
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(396,678,273)	(436,956,716)
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI Tài sản dài hạn khác	260		4,252,242,494	2,435,220,023
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	4,252,242,494	2,435,220,023
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		768,034,005,161	582,987,427,792

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	31/12/2017
C NỢ PHẢI TRẢ	300		421,915,496,549	341,922,006,253
I Nợ ngắn hạn	310		373,410,791,554	267,047,545,899
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	166,483,687,812	90,340,828,704
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	23,426,552,152	24,554,970,556
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	14,423,892,597	34,368,520,506
4 Phải trả người lao động	314		22,260,766,745	11,916,185,671
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	16,617,013,613	8,597,522,823
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	270,146,509
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	53,115,232,801	51,371,549,509
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	65,955,599,190	43,032,445,745
11 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		34,436,208	-
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11,093,610,436	2,595,375,876
II Nợ dài hạn	330		48,504,704,995	74,874,460,354
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	17,267,238,465	19,274,260,604
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.	18,536,749,052	40,537,007,189
11 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.20.	583,695,260	583,695,260
12 Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	34,436,208
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		346,118,508,612	241,065,421,539
I Vốn chủ sở hữu	410	V.21.	346,118,508,612	241,065,421,539
1 Vốn góp 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
3 Vốn khác của chủ sở hữu	414		642,734,810	1,117,354,751
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		10,288,152,000	2,881,745,327
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		77,862,553,254	74,606,324,205
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		53,861,884,860	8,316,898,046
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		24,000,668,394	66,289,426,159
13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		51,674,033,657	61,808,962,365
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		768,034,005,161	582,987,427,792

Hà Nội, ngày 26 tháng 01 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Oanh



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm - Hoàng Liệt - Hoàng Mai - Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 02a - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV năm 2018

Đơn vị tính: VND

LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN
CUỐI QUÝ NÀY

QUÝ IV

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.22.	252,134,420,933	168,920,045,321	495,478,459,620	328,074,928,997
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		252,134,420,933	168,920,045,321	495,478,459,620	328,074,928,997
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.23.	243,103,163,680	183,918,636,415	481,441,638,260	327,234,652,915
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		9,031,257,253	(14,998,591,094)	14,036,821,360	840,276,082
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.24.	3,966,235,043	100,659,634,966	178,238,820,568	188,903,462,578
7 Chi phí tài chính	22	VI.25.	1,178,423,465	1,996,775,382	5,289,018,274	5,611,716,038
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,203,785,297	2,100,810,076	5,329,296,717	5,236,201,961
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	(269,036,933)	(190,812,875)	(480,534,227)
9 Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2,785,753,124	12,035,992,484	29,641,223,371	27,023,847,321
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		9,033,315,707	71,359,239,073	157,154,587,408	156,627,641,074
12 Thu nhập khác	31		186,075,041	318,561,452	186,198,544	400,379,696
13 Chi phí khác	32		66,584,347	239,533,022	533,263,415	2,587,690,666
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		119,490,694	79,028,430	(347,064,871)	(2,187,310,970)
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		9,152,806,401	71,438,267,503	156,807,522,537	154,440,330,104
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.26.	285,632,825	16,383,998,674	32,857,226,510	33,242,971,574
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	8,607,178	-	(55,482,059)
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		8,867,173,576	55,045,661,651	123,950,296,027	121,252,840,589

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm - Hoàng Liệt - Hoàng Mai - Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 02a - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV năm 2018

(60=50-51-52)

19 Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	-	7,781,084,429	31,266,520,578	126,579,169,280	66,289,426,159
20 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	-	1,086,089,147	23,779,141,073	(2,628,873,253)	54,963,414,430
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VL27	713	2,982	11,387	6,481

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		156,807,522,537	154,440,330,104
2. Điều chỉnh cho các khoản			(166,227,968,889)	(173,134,891,319)
- Khấu hao tài sản cố định	02		4,180,617,033	4,258,797,041
- Các khoản dự phòng	03		2,500,937,929	6,631,495,237
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			290,496
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(178,238,820,568)	(189,303,546,833)
- Chi phí lãi vay	06		5,329,296,717	5,236,201,961
- Các khoản điều chỉnh khác	07			41,870,779
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(9,420,446,352)	(18,694,561,215)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(155,552,807,096)	(14,176,461,269)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		9,128,011,714	(584,251,066)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		83,656,490,482	(44,236,203,310)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1,495,008,056)	242,268,527
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5,202,071,312)	(3,587,933,186)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(41,877,778,481)	(6,693,475,494)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(561,269,000)	(1,356,528,610)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(121,324,878,101)	(89,087,145,623)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4,727,127,426)	(8,785,073,565)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			490,909,090
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(136,900,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		17,295,700,000	31,047,747,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(10,147,744,393)	(500,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		172,500,000,000	187,000,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9,340,269,819	8,178,469,460
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		184,261,098,000	80,532,051,985
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		5,766,590,000	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		133,659,607,498	114,056,108,828
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(133,604,012,190)	(74,277,136,943)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(10,125,910,000)	(9,982,619,750)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(4,303,724,692)	29,796,352,135
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		58,632,495,207	21,241,258,497
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		76,176,569,574	54,935,766,823
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			(455,746)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		134,809,064,781	76,176,569,574

Người lập

Kế toán trưởng


Nguyễn Thị Oanh


Trần Trọng Đại

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

Đinh Thị Minh Hằng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất 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 02/1017/NQ-ĐHĐCĐ-CNG 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 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 với mã chứng khoán là CSC.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm - Hoàng Liệt - Hoàng Mai - Hà Nội

5. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)***6. Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có 01 Chi nhánh: 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

Danh sách các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty từ 01/01/2018 đến 31/12/2018

- | | |
|---|--|
| a) Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật HT Thành Nam (nay đổi tên thành Công ty CP XD hạ tầng Cotana) | <ul style="list-style-type: none"> - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 58,2% - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 58,2% - Hoạt động chính: Xây dựng cầu, đường |
| b) Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam (nay đổi tên thành Công ty cổ phần xây dựng COTANA) | <ul style="list-style-type: none"> - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 60,1% - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 53,3% - Hoạt động chính: Xây dựng dân dụng |
| c) Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô | <ul style="list-style-type: none"> - Địa chỉ: Tầng 4, Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51% - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% - Hoạt động chính: Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng. |
| d) Công ty CP ĐT & PT BĐS Cotana Capital | <ul style="list-style-type: none"> - Địa chỉ: 28 Lý Thường Kiệt, TP Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 90.02% - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 75% - Hoạt động chính: Đầu tư và Kinh doanh bất động sản |
| e) Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh (nay đổi tên thành Công ty cp tư vấn ĐT và thương mại COTANA) | <ul style="list-style-type: none"> - Địa chỉ: Phòng 501, Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 53,27% - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 53,27% - Hoạt động chính: Kinh doanh thương mại |

Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

- | | |
|---|---|
| a) Công ty TNHH Kính Thành Nam | <ul style="list-style-type: none"> - Địa chỉ: Số 2, Đường TS17, Khu công nghiệp Tiên Sơn, Tỉnh Bắc Ninh - Tỷ lệ phần sở hữu: 25,9% - Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,9% |
| b) Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam | <ul style="list-style-type: none"> - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, - Tỷ lệ phần sở hữu: 25% |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)*

- | | |
|--|--|
| | - Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25% |
| c) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Công nghệ Thành Nam | - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội |
| | - Tỷ lệ phần sở hữu: 46,4% |
| | - Tỷ lệ quyền biểu quyết: 46% |
| d) Công ty TNHH BMS Thành Nam | - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội |
| | - Tỷ lệ phần sở hữu: 25% |
| | - Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25% |
| e) Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN | - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội |
| | - Tỷ lệ phần sở hữu: 20,7% |
| | - Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,7% |

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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

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 hợp nhất này.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty, chi nhánh công ty và báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2018. Việc kiểm soát này 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của các công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau ngày mua.

Phần lỗ của Công ty liên kết mà Công ty phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Công ty trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

2. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)

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.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương 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 và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn 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.

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

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

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 nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là đầu tư vào trái phiếu với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)

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

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

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

6. 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.

Tại ngày 31/12/2018, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá

7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ**7.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

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

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)

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 năm.

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:

Loại tài sản cố định**Thời gian khấu hao <năm>**

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

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

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

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

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

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

Loại tài sản cố định**Thời gian khấu hao <năm>**

- Phần mềm kế toán	3
--------------------	---

Riêng quyền sử dụng đất không xác định thời gian sử dụng không được trích khấu hao theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là chi phí mua nhà tại DA Viglacera và chi phí xây dựng công trình khu đô thị mới An Văn Dương được ghi nhận theo giá gốc. Các 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.

9. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước dài hạn

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 trước là các khoản chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ. 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.

10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)

Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán.

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.

11. 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.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay đối với các hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau. Giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng, kế ước vay và thời gian vay thực tế. Khoản trích trước chi phí công trình được căn cứ trên biên bản nghiệm thu khối lượng, hợp đồng kinh tế đã được 2 bên xác nhận nhưng chưa nhận hóa đơn tài chính.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh chưa thực hiện của Công ty trong năm tài chính là khoản doanh thu nhận trước số tiền của khách hàng đã ứng trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản là văn phòng tại tòa nhà Cotana tại Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội. Doanh thu chưa thực hiện được phân bổ theo tổng số kỳ kế toán ương ứng của khoản doanh thu nhận trước.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư 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 hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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 lãi 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.

Nguyên tắc phân phối lợi nhuận, cổ tức: Công ty thực hiện việc phân phối lợi nhuận, chia cổ tức theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 01/2016/NQĐHCĐ-TN ngày 26/04/2016.

15. 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, doanh thu hợp đồng xây dựng 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 năm 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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)

- (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.

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.

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 năm.

16 Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán của Công ty bao gồm giá vốn hoạt động xây lắp và giá vốn dịch vụ.

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong năm.

Giá vốn hoạt động xây lắp được tập hợp và ghi nhận tương ứng với doanh thu ghi nhận trong năm được xác định

- + 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 năm.
- + 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 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)

17 Nguyên tắc kế toán 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 năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay và các khoản chi phí tài chính khác.

18 Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**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 là 10%.

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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế Thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)

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

	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
Tiền	39,380,708,938	76,176,569,574
Tiền mặt	1,535,996,762	5,442,874,160
Tiền gửi ngân hàng	37,844,712,176	70,733,695,414
Các khoản tương đương tiền	95,428,355,843	
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	
Cộng	134,809,064,781	76,176,569,574

2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2018		31/12/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu của khách hàng ngắn hạn				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị - HUD	12,186,666,705	-	21,067,242,304	-
Công ty cổ phần Tổng công ty MBLAND	21,149,727,000		38,850,574,000	
Công ty TNHH MTV ĐT & PT DB	11,024,375,000	-	11,024,375,000	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	8,645,660,891	-	8,645,660,891	-
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	74,027,979,188	-		-
Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 - Hòa Lạc - Hòa Bình	4,298,801,853	-	2,310,445,751	-
Công ty CP tập đoàn Ecopark	64,692,310,997	-	28,649,518,726	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	83,791,044,100	9,512,215,519	60,172,860,659	6,970,999,147
Cộng	279,816,565,734	9,512,215,519	170,720,677,331	6,970,999,147

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm - Hoàng Liệt - Hoàng Mai - Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09a - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)

3. Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018			31/12/2017		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) Chứng khoán kinh doanh	60,428	16,200	(44,228)	60,428	16,200	(44,228)
Tổng giá trị cổ phiếu:	60,428	16,200	(44,228)	60,428	16,200	(44,228)
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60,428	16,200	(44,228)	60,428	16,200	(44,228)
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
+ Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
Công ty TNHH Kinh Thành Nam	2,070,000,000	2,640,877,638	-	2,070,000,000	2,640,877,638	-
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400,000,000	665,993,795	-	400,000,000	659,255,025	-
Công ty CP ĐT PT Công nghệ Thành Nam	5,781,900,000	5,745,305,408	-	5,781,900,000	5,929,064,783	-
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4,311,878,500	3,216,122,195	-	4,311,878,500	3,227,481,239	-
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600,000,000	732,097,508	-	600,000,000	734,530,734	-
Cộng	13,163,778,500	13,000,396,544	-	13,163,778,500	13,191,209,419	-
+ Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	2,042,358,757	2,042,358,757	-	7,724,697,740	7,724,697,740	-
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô	59,360,200	59,360,200	-	59,360,200	59,360,200	-
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	550,000,000	503,856,447	46,143,553	550,000,000	503,856,447	46,143,553
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera (i)	-	-	-	-	-	-
Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland	3,147,000,000	3,147,000,000	-	3,147,000,000	3,147,000,000	-
Công ty CP ĐT & PT Bất Động Sản Thành Nam	-	-	-	1,637,727,613	1,612,365,781	25,361,832

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm - Hoàng Liệt - Hoàng Mai - Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

	Mẫu số B 09a - DN/HN			
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)				
<i>(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)</i>				
Công ty CP Xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam	534,017,688	534,017,688	534,017,688	-
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	500,000,000	500,000,000	500,000,000	-
Công ty cổ phần Đầu tư King's Land	5,500,000,000	5,491,992,969	8,007,031	
Công ty cổ phần Capella Việt Nam	500,000,000	157,472,311	500,000,000	134,548,669
Công ty cổ phần Western River	1,800,000,000	1,800,000,000	342,527,689	365,451,331
Công ty CP ECO Vân Phong	100,000,000	100,000,000		
Ngân hàng ĐT & PT CN Nam Hà Nội	840,000,000	840,000,000		
Cộng	15,572,736,645	12,436,058,372	396,678,273	436,956,716

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)

4. Trả trước cho người bán	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
<i>a) Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>		
Công ty TNHH XD công trình giao thông và TM Bắc Trung Nam	209,600,000	
Công ty CP thiết bị kỹ thuật và PCCC Hoàng Long	390,000,000	
Công ty TNHH KD vật tư và vận chuyển Hà Trang	3,674,257,321	3,674,257,321
Các đối tượng khác	4,060,451,506	5,172,613,454
Cộng	8,334,308,827	8,846,870,775

b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

5. Phải thu khác	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2018		31/12/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>a) Ngắn hạn</i>	100,008,793,374	-	51,881,116,670	-
Phải thu người lao động;	25,521,882,069	-	14,229,273,371	-
Kinh phí công đoàn		-	32,435,089	-
Phải thu BHXH	1,397	-	89,348,374	-
Phải thu BHYT	31,919,037	-	721,004	-
Phải thu BHTN		-	1,500,793	-
Phải thu khác	74,434,990,871	-	37,422,738,039	-
Ký quỹ, ký cược	20,000,000	-	105,100,000	-
<i>b) Dài hạn</i>	1,391,827,145	-	1,558,870,438	-
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	-
Phải thu khác	836,707	-	167,880,000	-
Cộng	101,400,620,519	-	53,439,987,108	-

7. Hàng tồn kho	31/12/2018 VND		31/12/2017 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu		-		-
Công cụ, dụng cụ		-		-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	65,211,266,174	-	74,228,480,904	-
Hàng hoá		-	110,796,984.00	-
Cộng	65,211,266,174	-	74,339,277,888	-

8. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Mua nhà tại khu Viglacera	12,997,451,741	12,997,451,741
Tài sản dở dang dài hạn khác	7,047,013,373	3,347,335,928
Cộng	20,044,465,114	16,344,787,669

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình		Đơn vị tính: VND					
Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng	
Nguyên giá							
Số dư ngày 31/12/2017	41,894,520,915	18,134,801,218	11,907,729,180	1,340,377,271	1,289,000,000	74,566,428,584	
Mua trong năm	-	1,530,181,818	4,386,401,182	99,990,909	-	6,016,573,909	
Đầu tư XD CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-	
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(1,790,057,397)	-	(1,790,057,397)	
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	
Số dư ngày 31/12/2018	41,894,520,915	19,664,983,036	16,294,130,362	(349,689,217)	1,289,000,000	78,792,945,096	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 31/12/2017	7,850,790,446	14,704,990,380	5,159,253,961	1,116,394,740	1,181,583,331	30,013,012,858	
Khấu hao trong năm	1,217,057,900	455,850,357	2,276,851,897	123,440,215	107,416,664	4,180,617,033	
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1,790,057,397)	-	-	(1,790,057,397)	
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	
Số dư ngày 31/12/2018	9,067,848,346	15,160,840,737	5,646,048,461	1,239,834,955	1,288,999,995	32,403,572,494	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 31/12/2017	34,043,730,469	3,429,810,838	6,748,475,219	223,982,531	107,416,669	44,553,415,726	
Tại ngày 31/12/2018	32,826,672,569	4,504,142,299	10,648,081,901	(1,589,524,172)	5	46,389,372,602	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)

10. Tài sản cố định thuê tài chính**11. Tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 31/12/2017	3,153,499,999	144,611,990	3,298,111,989
Tăng khác		-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2018	3,153,499,999	144,611,990	3,298,111,989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 31/12/2017	-	142,925,994	142,925,994
Khấu hao trong năm	-	1,685,996	1,685,996
Số dư ngày 31/12/2018	-	144,611,990	144,611,990
Giá trị còn lại			
Tại ngày: 31/12/2017	3,153,499,999	1,685,996	3,155,185,995
Tại ngày: 31/12/2018	3,153,499,999	-	3,153,499,999

12. Chi phí trả trước

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
a) Ngắn hạn	313,765,302	635,761,717
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	313,765,302	621,565,869
Chi phí bảo hiểm		10,716,500
Chi phí sửa chữa tài sản		3,479,348
b) Dài hạn	4,252,242,494	2,435,220,023
Công cụ dụng cụ xuất dùng	4,252,242,494	2,432,661,841
Chi phí thuê văn phòng		
Chi phí sửa chữa tài sản		2,558,182
Cộng	4,566,007,796	3,070,981,740

13. Phải trả người bán

	31/12/2018		31/12/2017	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty TNHH TM vận tải Chính Hưng	17,528,946,637	17,528,946,637		
Công ty Cổ phần vật liệu Sông Đáy			2,223,820,250	2,223,820,250
Công ty TNHH MTV Gia Khiêm	2,197,260,000	2,197,260,000	2,197,260,000	2,197,260,000
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng An Phúc	10,225,336,450	10,225,336,450		
Công ty TNHH MTV Thái Hưng Hà Nội	6,173,605,885	6,173,605,885		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)

Công ty TNHH Sơn Tùng	4,038,488,100	4,038,488,100	4,402,981,500	4,402,981,500
Công ty TNHH Đầu tư & XD CT656	5,500,721,850	5,500,721,850	5,524,394,850	5,524,394,850
Công ty CP tư vấn XD và TM Nam Thăng Long	1,387,682,881	1,387,682,881	1,387,682,881	1,387,682,881
Công ty trách nhiệm hữu hạn STAZ Việt Nam	9,946,811,174	9,946,811,174		
Các đối tượng khác	109,484,834,835	109,484,834,835	74,604,689,223	74,604,689,223
Cộng	166,483,687,812	166,483,687,812	90,340,828,704	90,340,828,704

*b) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2***14. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Ngắn hạn		
Cục Thuế tỉnh Hải Dương		4,923,796,974
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị		4,149,218,040
Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland	2,336,073,874	2,177,826,487
Ban QLDA quận Hoàn Kiếm	2,130,000,000	
Ngân hàng nhà nước chi nhánh Cao Bằng	1,483,389,512	
Công ty cổ phần Xây dựng ĐT BĐS Việt Minh Hoàng	5,008,124,400	
Công ty CP ĐTV và PT đô thị Việt Hưng (nay đổi tên thành Cty CP Tập đoàn Ecopark)	3,614,237,094	7,022,436,489
Các đối tượng khác	8,854,727,272	6,281,692,566
Cộng	23,426,552,152	24,554,970,556

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**16. Chi phí phải trả**

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay		490,643,798
Chi phí kiểm toán		
Trích trước chi phí trả công trình	16,617,013,613	8,093,242,661
Trích trước các chi phí khác		13,636,364
Cộng	16,617,013,613	8,597,522,823

17. Phải trả khác

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
a) Ngắn hạn	53,115,232,801	51,371,549,509
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	70,826,596	568,843,172
Các khoản phải trả, phải nộp khác	53,044,406,205	50,802,706,337
<i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả</i>	-	
<i>Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công, xây dựng</i>	<i>15,365,325,692</i>	<i>15,379,782,043</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>37,679,080,513</i>	<i>35,422,924,294</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)*

b) Dài hạn	12,117,022,218	14,445,061,093
Đào Ngọc Thanh	10,058,816,484	9,086,411,484
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
Phải trả các cá nhân tiền góp vốn vào Dự án Khu đô thị Đông Sơn, Thanh Hóa		3,250,000,000
Khách hàng của Sàn BĐS Thành Nam	1,235,941,143	1,309,928,439
Nhận ủy thác đầu tư	500,000,000	500,000,000
Nguyễn Nam Cường	500,000,000	500,000,000
Cộng	65,232,255,019	65,816,610,602

18. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
Ngắn hạn		270,000,000
Doanh thu từ cho thuê văn phòng ngắn hạn		270,000,000,000
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê nhà:	17,267,238,465	19,274,260,604
Đỗ Văn Bình	3,338,571,869	3,422,036,165
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	4,063,854,637	4,166,298,637
Công ty CPĐT và PT Bất Động Sản Thành Nam		1,769,160,232
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng TIC	2,573,129,299	2,615,816,367
Công ty TNHH công nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng	4,919,368,000	4,959,684,000
Các khoản doanh thu chưa thực hiện dài hạn khác	2,372,314,660	2,341,265,203
Cộng	17,267,238,465	19,544,260,604

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)					
19. Vay và nợ thuế tài chính					
	31/12/2018		Trong kỳ		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị
					Số có khả năng trả nợ
a) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	65,955,599,190	65,955,599,190	126,436,837,483	103,513,684,038	43,032,445,745
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
Ngân hàng TM CP An Bình CN Hà Nội	-	-	-	-	-
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở	13,485,454,553	13,485,454,553	22,446,152,283	10,379,600,242	1,418,902,512
Vay các ngân hàng và các cá nhân khác	4,565,100,000	4,565,100,000	4,979,000,000	2,496,392,000	2,082,492,000
b) Vay và nợ thuế tài chính dài hạn	18,536,749,052	18,536,749,052	7,890,066,015	29,890,324,152	40,537,007,189
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long (4)	419,304,355	419,304,355	36,903,355	372,000,000	754,401,000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong- CN HN	1,190,000,006	1,190,000,006	-	339,999,996	1,530,000,002
Vay các ngân hàng khác	2,670,539,987	2,670,539,987	5,302,392,645	3,858,450,658	1,226,598,000
- Vay huy động cá nhân	14,256,904,704	14,256,904,704	2,550,770,015	25,319,873,498	37,026,008,187
Cộng	84,492,348,242	84,492,348,242	134,326,903,498	133,404,008,190	83,569,452,934

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)***20. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	583,695,260	583,695,260
Khoản hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	583,695,260	583,695,260

Mẫu B 09a - DN/HN					
Đơn vị tính: VND					
21. Vốn chủ sở hữu					
Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu					
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2017	100,000,000,000	651,034,891		19,919,234,740	120,570,269,631
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	66,289,426,159	66,289,426,159
- Tăng khác	-	-	1,117,354,751	1,131,862,084	2,249,216,835
- 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)
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2017	100,000,000,000	651,034,891	1,117,354,751	74,606,324,205	176,374,713,847
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm	-	-	-	126,579,169,280	126,579,169,280
- Tăng khác	-	-	-	226,029,543	226,029,543
- Phân phối lợi nhuận các quỹ	-	-	-	(2,960,670,848)	(2,960,670,848)
- Chia cổ tức	-	-	-	(10,000,000,000)	(10,000,000,000)
- Chia cổ phiếu thưởng	-	-	-	(100,000,000,000)	(100,000,000,000)
- Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	(10,588,298,926)	(10,588,298,926)
Số dư tại ngày 31/12/2018	100,000,000,000	651,034,891	1,117,354,751	77,862,553,254	179,630,942,896

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)

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

	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	100,000,000,000	100,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm	105,000,000,000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối kỳ	205,000,000,000	100,000,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	110,000,000,000	10,000,000,000

d) Cổ phiếu

	31/12/2018	31/12/2017
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
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
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10,000,000	10,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	10,000,000	10,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.**e) Các quỹ của công ty**

	31/12/2017	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2018
Quỹ đầu tư phát triển	2,881,745,327	7,406,406,673		10,288,152,000
Cộng	2,881,745,327	7,406,406,673	-	10,288,152,000

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**22. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	470,802,975,505	298,728,254,139
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24,675,484,115	27,102,174,858
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		2,230,000,000
Doanh thu bán vật tư, hàng hóa		14,500,000
Cộng	495,478,459,620	328,074,928,997

23. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	460,176,079,792	302,169,702,679
Giá vốn cung cấp dịch vụ	21,265,558,468	22,932,065,520
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		2,122,373,716
Doanh thu bán vật tư, hàng hóa		10,511,000
Cộng	481,441,638,260	327,234,652,915

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)

24. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9,315,671,108	3,160,468,460
Cổ tức được chia	2,105,488,443	5,018,001,000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	166,817,661,017	180,724,697,740
Lãi chênh lệch tỷ giá		295,378
Cộng	178,238,820,568	188,903,462,578

25. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
	VND	VND
Chi phí lãi vay	5,303,934,885	5,236,201,961
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư		
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		374,922,215
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(14,916,611)	
Lỗ do chênh lệch tỷ giá		585,874
Chi phí tài chính khác		5,988
Cộng	5,289,018,274	5,611,716,038

26. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên số liệu của các công ty con, chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana và Công ty CP tập đoàn Cotana.

27. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	126,579,169,280	66,289,426,159
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
+ Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	126,579,169,280	66,289,426,159
+ Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	12,707,124,934	21,799,062
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10,000,000	10,000,000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	11,387	3,499

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất**VIII. Những thông tin khác****1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa 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 hợp nhất giữa niên độ kết thúc ngày 31/12/2018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan***Danh sách các bên liên quan:*****Bên liên quan****Mối quan hệ**

Công ty 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 Thương mại & Xây dựng Kinh Đô	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	Bên nhận góp vốn
Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland	Bên nhận góp vốn
Công ty CP ĐT & PT Bất Động Sản Thành Nam	Bên nhận góp vốn
Công ty trách nhiệm hữu hạn CAPELLA Việt Nam	Bên nhận góp vốn
Công ty cổ phần Đầu tư King s Land	Bên nhận góp vốn
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC Big(trước đây là Công ty cổ phần xddd và CN Thành Nam)	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	Bên nhận góp vốn
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
Ông Đoàn Văn Tuấn.	Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó tổng GD-Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó tổng GD phụ trách nhân sự
Ông Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng

a) Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
<i>Doanh thu</i>		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	104,867,417	84,468,751
Công ty CP ĐT 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 CP ĐT và PT Bất động sản Thành Nam	42,878,000	75,026,400
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam		139,034,262
Công ty CP ĐT&PT Bất động sản HUDLAND	930,878,523	2,866,310,391
Công ty CP ĐT XD ICC Big	145,695,339	179,030,601
Công ty cổ phần Đầu tư King s Land	296,625,565	
Công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark	130,398,497,897	135,345,096,668
<i>Mua hàng</i>		
Công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark	42,954,545	971,136,805
<i>Nhận các khoản vay</i>		
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
<i>Chi phí lãi vay</i>		
Ông Đào Ngọc Thanh	545,402,673	730,864,710
Bà Đinh Thị Minh Hằng	309,745,292	481,568,734

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất kèm theo)

Bà Nguyễn Thị Thu Hương	302,207,410	
b) Số dư với các bên liên quan		
	31/12/2018	31/12/2017
	VND	VND
Phải thu khách hàng		
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	552,931,177	552,931,177
Công ty TNHH BMS Thành Nam	44,474,043	11,206,774
Công ty CP Đầu tư Phát triển công nghệ Thành Nam	2,668,840,496	2,591,057,658
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	1,664,721,982	1,652,575,826
Ông Đào Ngọc Thanh	2,500,000,000	2,500,000,000
	56,675,088	11,438,733
Công ty CP ĐT XD ICC Big		
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	7,903,763	7,903,763
Công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark	64,692,310,997	27,667,303,048
Công ty CP ĐT PT Bất động sản HUDLAND	4,135,894,351	8,006,125,053
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	99,522,000	99,522,000
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	141,418,656	141,418,656
Công ty CP ĐT & PT đô thị Việt Hưng	39,199,000	39,199,000
Phải trả người bán		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	277,995,803	380,630,240
Công ty TNHH Kinh Thành Nam	3,573,176,543	3,573,176,543
Công ty CP ĐT PT Bất động sản HUDLAND	6,946,570	6,946,570
Người mua trả tiền trước		
Công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark		7,022,436,489
Công ty CP ĐT PT Bất động sản HUDLAND		2,177,826,487

3 Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 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


Phó Tổng giám đốc
Đinh Thị Minh Hằng