

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018



HÀ NỘI, THÁNG 08 NĂM 2018

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 48

11/11/2016 10:00:00 AM

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty CP Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty đã được kiểm toán cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đỗ Lãng	Phó Chủ tịch
Bà Đào Thu Thủy	Phó Chủ tịch
Ông Hán Công Khanh	Thành viên
Ông Đoàn Văn Tuấn	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Lại Hồng Thanh	Phó Tổng giám đốc
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc – Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp	Phó Tổng giám đốc kinh tế
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự
Ông Bùi Minh Trường	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc điều hành
Ông Đặng Thế Phương	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 05/01/2018)

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính giữa niên độ 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 Công ty trong kỳ, 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng 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 giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ 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 giữa niên độ. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,



Đinh Thị Minh Hằng

Phó Tổng giám đốc

(Theo giấy ủy quyền số 11/2017/UQ-TN ngày 04/04/2017

Hà Nội, ngày 24 tháng 08 năm 2018

Số: 579 -18/BC-TC/III-VAE

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2018

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty CP Tập đoàn Cotana

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty CP Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 24/08/2018, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/06/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính giữa niên độ.

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 của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/06/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018, 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 giữa niên độ.



Trần Quốc Tuấn
Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0148-2018-034-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Nguyễn Vũ Huy
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2327-2018-034-1

2022
CÔNG
NHIỆM
ĐÁN V.
ỆT I
IẤY -

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2018	01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		415.927.255.871	258.962.634.451
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	168.519.940.460	48.136.995.085
1. Tiền	111		13.519.940.460	48.136.995.085
2. Các khoản tương đương tiền	112		155.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		16.200	16.200
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2.	60.428	60.428
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(44.228)	(44.228)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		194.726.383.904	197.207.665.703
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	142.324.697.922	155.252.212.894
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	13.110.827.768	5.191.862.531
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	49.994.839.741	42.696.474.564
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(10.703.981.527)	(5.932.884.286)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7.	50.546.646.664	13.606.285.963
1. Hàng tồn kho	141		50.546.646.664	13.606.285.963
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.134.268.643	11.671.500
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	-	11.671.500
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.033.186.755	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	101.081.888	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		109.709.327.907	118.010.060.838
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.390.990.438	1.390.990.438
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	1.390.990.438	1.390.990.438
II. Tài sản cố định	220		41.103.339.162	42.343.671.729
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	37.949.839.163	39.190.171.730
- Nguyên giá	222		61.285.766.622	61.007.775.713
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23.335.927.459)	(21.817.603.983)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	3.153.499.999	3.153.499.999
- Nguyên giá	228		3.211.243.989	3.211.243.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(57.743.990)	(57.743.990)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8.	12.997.451.741	12.997.451.741
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12.997.451.741	12.997.451.741
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	52.896.194.188	59.308.580.124
1. Đầu tư vào công ty con	251		38.196.514.152	37.559.014.152
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		13.163.778.500	13.163.778.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		9.528.105.501	12.610.444.484
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(7.992.203.965)	(4.024.657.012)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.321.352.378	1.969.366.806
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	1.321.352.378	1.969.366.806
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		525.636.583.778	376.972.695.289

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 48 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ này)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2018

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2018	01/01/2018
C NỢ PHẢI TRẢ	300		290.585.971.431	250.184.589.199
I. Nợ ngắn hạn	310		252.708.601.433	173.799.351.661
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	76.124.317.659	42.545.471.421
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	8.900.136.194	5.093.620.680
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	32.737.086.955	3.770.934.463
4. Phải trả người lao động	314		7.387.999.856	8.349.524.258
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	4.700.245.651	7.176.092.935
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18.	148.028.151	270.146.509
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	59.188.105.003	64.481.693.225
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14.	59.830.698.603	39.531.051.233
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.691.983.361	2.580.816.937
II. Nợ dài hạn	330		37.877.369.998	76.385.237.538
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	23.659.897.772	23.904.168.256
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	13.197.472.218	14.445.061.093
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.14.	1.020.000.008	38.036.008.189
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		235.050.612.347	126.788.106.090
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	235.050.612.347	126.788.106.090
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		100.000.000.000	100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		651.034.891	651.034.891
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.267.047.079	2.786.711.655
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		130.132.530.377	23.350.359.544
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		10.389.688.696	8.547.005.302
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		119.742.841.681	14.803.354.242
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		525.636.583.778	376.972.695.289

Hà Nội, ngày 24 tháng 08 năm 2018

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Oanh



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 48 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		151.645.378.566	219.224.269
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.518.323.476	1.320.150.266
- Các khoản dự phòng	03		8.738.644.194	97.511.922
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(165.250)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(168.956.354.393)	(3.352.688.030)
- Chi phí lãi vay	06		2.564.818.224	1.872.917.533
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(4.489.189.933)	156.950.710
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(4.424.084.085)	26.974.987.786
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(36.940.360.701)	(24.938.027.423)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		24.340.704.258	(29.495.629.226)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		659.685.928	(720.098.335)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.775.899.910)	(1.272.956.483)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(182.587.601)	(2.156.628.318)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(369.169.000)	(1.092.605.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(23.180.901.044)	(32.544.006.689)
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		(277.990.909)	(36.100.000)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.237.500.000)	(25.300.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		172.500.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.138.693.376	3.352.688.030
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		171.123.202.467	(21.983.411.970)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		39.576.122.668	42.111.177.332
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(57.135.478.716)	(16.540.181.529)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(10.000.000.000)	(9.570.749.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(27.559.356.048)	16.000.246.403
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		120.382.945.375	(38.527.172.256)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		48.136.995.085	46.474.924.462
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	165.250
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	168.519.940.460	7.947.917.456

Hà Nội, ngày 24 tháng 08 năm 2018

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Oanh



Trần Trọng Đại



Phó Tổng giám đốc
Đinh Thị Minh Hằng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 48 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính giữa niên độ này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Hoàn thiện công trình xây dựng; Cho thuê xe có động cơ;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính: Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tư vấn tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế, chứng khoán); Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Cơ sở lưu trú khác;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hoá; Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng;
- Bán buôn khí đốt và các sản phẩm liên quan; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp; Sản xuất máy khai thác mỏ và xây dựng;
- Sản xuất các thiết bị nâng, hạ và bốc xếp; Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại; các dịch vụ xử lý, gia công, kim loại; Sản xuất các cấu kiện kim loại, thùng, bể chứa và nồi hơi; Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao; Sản xuất thủy tinh và sản phẩm từ thủy tinh;
- Sản xuất hóa chất (trừ hóa chất Nhà nước cấm); Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Khai thác gỗ và lâm sản (trừ các loại Nhà nước cấm); Hoạt động của các đại lý du lịch, kinh doanh tua du lịch;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản: Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ 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;

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

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

- 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.

Trụ sở Công ty tại: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.

Theo nghị quyết Đại hội cổ đông số 01/2018-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 24/04/2018 của Công ty CP Tập đoàn Cotana thì Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 205 tỷ đồng theo phương án bán ưu đãi cho cán bộ nhân viên là 5 tỷ đồng, thưởng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 100 tỷ đồng theo tỉ lệ 1:1 bằng nguồn vốn được hạch toán từ nguồn lợi nhuận của Công ty, thời gian hạn chế chuyển nhượng là 2 năm.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana (đổi tên từ Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ Tầng Thành Nam)	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	58,16%	58,16%	58,16%
2.	Công ty CP Xây dựng Cotana (đổi tên từ Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam)	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	53,3%	53,3%	60,18%
3.	Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51%	51%	51%
4.	Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana (đổi tên từ Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh)	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	53,27%	53,27%	53,27%
5.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản COTANA CAPITAL	Tầng 6 - Tòa nhà HCC - Số 28 Lý Thường Kiệt, Phường Vĩnh Ninh, Thành phố Huế, Thừa Thiên Huế	65%	65%	81,5%

Mẫu số B09a - DN

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

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

Danh sách các công ty liên kết:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty TNHH Kính Thành Nam	KCN Tiên Sơn, Thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	25,9%	25,9%	25,9%
2.	Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	25%	25%	25%
3.	Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	46,0%	46,0%	46,0%
4.	Công ty TNHH BMS Thành Nam	Cụm CN Ngọc Liệp, xã Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội	25%	25%	25%
5.	Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	20,7%	20,7%	20,7%

Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc:

- Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana (đổi tên từ Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam).
Địa chỉ: 356/8 Bạch Đằng, Phường 14, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính giữa niên độ

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán

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. Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.

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 giữa niên độ.

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

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các khoản đầu tư tài chính.

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 và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền 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 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, 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, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

3. 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 mua bán để kiếm lời.

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

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá 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.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- + Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- + Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán hay sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và 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.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, Công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm 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.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- + Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- + Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh 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 Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.

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

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

- 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên liệu chính, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ**8.1 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 và trích khấu hao tài sản cố định hữu hình được 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, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25/4/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, 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 và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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 do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

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

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

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

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

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

- Nhà cửa vật kiến trúc	15 - 49
- Máy móc thiết bị	06 - 10
- Phương tiện vận tải	06 - 07
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06
- Tài sản cố định khác	03

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

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.

Việc ghi nhận và trích khấu hao tài sản cố định vô hình được 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, Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, 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 và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 28/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí mua nhà tại khu Viglacera được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: các khoản chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ và các khoản chi phí bảo hiểm chờ phân bổ.

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 01 năm đến 03 năm.

Chi phí bảo hiểm: Chi phí bảo hiểm được ghi nhận theo giá trị ghi trên hợp đồng kinh tế, các chứng từ liên quan và được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn của từng hợp đồng bảo hiểm.

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc 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 và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

11. Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước khối lượng hoàn thành và chi phí lãi vay phải trả, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số 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.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội cổ đông phê duyệt.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây dựng, cho thuê thiết bị, văn phòng, doanh thu cung cấp dịch vụ khác và doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, cổ tức.

Doanh thu 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 (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và

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

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

- 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 xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- + Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- + Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- + Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- + Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức

Doanh thu từ cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

Doanh thu từ chuyển nhượng cổ phần được ghi nhận trên giá bán trừ đi giá gốc và các chi phí khác nếu có.

16. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

- + Đối với các công trình do Công ty giao khoán cho các đơn vị thi công thì giá vốn được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh phù hợp với tỷ lệ giao khoán trong hợp đồng và doanh thu.
- + Đối với các công trình do Công ty trực tiếp thi công thì giá vốn được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, phí bảo lãnh vay vốn tại ngân hàng, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và các 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)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

Thuế khác

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

30.7
TY
HỮU HẠ
ĐÌNH G
KAM
- TP. P

Mẫu số B 09a - DN

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

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán giữa niên độ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền	13.519.940.460	48.136.995.085
<i>Tiền mặt</i>	<i>170.988.333</i>	<i>567.229.890</i>
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>13.348.952.127</i>	<i>47.569.765.195</i>
VND	13.332.606.170	47.553.267.966
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình</i>	<i>2.454.003</i>	<i>132.294.897</i>
<i>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hùng Vương</i>	<i>4.047.607.737</i>	<i>215.715.535</i>
<i>Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long</i>	<i>19.861.288</i>	<i>81.868.126</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Ba Đình</i>	<i>5.507.777</i>	<i>3.851.004</i>
<i>Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng - Hội sở chính</i>	<i>35.400.008</i>	<i>1.697.587.249</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội</i>	<i>5.878.488.071</i>	<i>24.748.168.773</i>
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch</i>	<i>147.670.249</i>	<i>19.023.178.942</i>
<i>Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội</i>	<i>4.845.064</i>	<i>12.957.939</i>
<i>Tiền gửi tại Công ty Chứng khoán APEC</i>	<i>3.162.805.732</i>	<i>942.060.144</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội</i>	<i>1.071.535</i>	<i>596.313.604</i>
<i>Ngân hàng TMCP Tiên Phong - PGD Linh Đàm</i>	<i>20.506.998</i>	<i>98.271.559</i>
<i>Ngân hàng TMCP Việt Á- Chi nhánh Hà Nội</i>	<i>6.387.708</i>	<i>1.000.194</i>
USD	16.345.957	16.497.229
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch</i>	<i>14.845.394</i>	<i>14.996.666</i>
<i>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hùng Vương</i>	<i>1.500.563</i>	<i>1.500.563</i>
Các khoản tương đương tiền	155.000.000.000	-
<i>Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội</i>	<i>40.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN - CN Hà Nội</i>	<i>115.000.000.000</i>	<i>-</i>
Cộng	168.519.940.460	48.136.995.085

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

Mẫu số B 09a - DN

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

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

2. Các khoản đầu tư tài chính**a) Chứng khoán kinh doanh**

	30/06/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
Tổng giá trị cổ phiếu	60.428	16.200	44.228	60.428
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60.428	16.200	44.228	60.428
Cộng	60.428	16.200	44.228	60.428
				44.228

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
Đầu tư vào công ty con	38.196.514.152	5.844.390.030	32.352.124.122	37.559.014.152
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana (1)	3.920.880.989	3.238.773.979	682.107.010	3.920.880.989
Công ty CP Xây dựng Cotana (2)	2.605.616.051	2.605.616.051	-	1.968.116.051
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô (3)	3.366.000.000	-	3.366.000.000	3.366.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản COTANA CAPITAL (4)	24.800.000.000	-	24.800.000.000	24.800.000.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana (5)	3.504.017.112	-	3.504.017.112	3.504.017.112
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	13.163.778.500	1.725.773.830	11.438.004.670	13.163.778.500
Công ty TNHH Kính Thành Nam (6)	2.070.000.000	203.103.936	1.866.896.064	2.070.000.000
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam (7)	400.000.000	-	400.000.000	400.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam (8)	5.781.900.000	-	5.781.900.000	5.781.900.000
Công ty TNHH BMS Thành Nam (9)	4.311.878.500	1.500.617.230	2.811.261.270	4.311.878.500
Công ty CP Kiến trúc và Cảnh quan Cotana Green (10)	600.000.000	22.052.664	577.947.336	600.000.000
				11.544.194.255
				1.866.896.064
				400.000.000
				5.781.900.000
				2.895.398.191
				600.000.000

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

Mẫu số B 09a - DN

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

Đầu tư vào đơn vị khác	9.528.105.501	422.040.105	9.106.065.396	12.610.444.484	436.956.716	12.173.487.768
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	-	-	-	5.682.338.983	-	5.682.338.983
Công ty CP Thương mại và 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	46.143.553	503.856.447	550.000.000	46.143.553	503.856.447
Công ty CP Đầu tư phát triển Bất Động Sản Hudland	3.147.000.000	-	3.147.000.000	3.147.000.000	-	3.147.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam	1.637.727.613	25.361.832	1.612.365.781	1.637.727.613	25.361.832	1.612.365.781
Công ty CP Đầu tư xây dựng TIC	534.017.688	-	534.017.688	534.017.688	-	534.017.688
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	500.000.000	-	500.000.000	500.000.000	-	500.000.000
Công ty CP Capella Việt Nam	500.000.000	342.527.689	157.472.311	500.000.000	365.451.331	134.548.669
Công ty CP ECO Vân Phong	100.000.000	-	100.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư King's Land	2.500.000.000	8.007.031	2.491.992.969	-	-	-
Cộng	60.888.398.153	7.992.203.965	52.896.194.188	63.333.237.136	4.024.657.012	59.308.580.124

Các Công ty con, Công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với Công ty con và công ty liên kết trong kỳ.

(1) Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana: Thi công công trình và cho thuê văn phòng.

(2) Công ty CP Xây dựng Cotana: Giao dịch chủ yếu là thi công công trình.

(3) Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô: Giao dịch chủ yếu là thuê dịch vụ.

(4) Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Cotana Capital: Không phát sinh giao dịch.

(5) Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana: Giao dịch chủ yếu là thi công công trình.

(6) Công ty TNHH Kính Thành Nam: Không phát sinh giao dịch.

(8) Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam: Giao dịch chủ yếu là thuê dịch vụ.

(9) Công ty TNHH BMS Thành Nam: Giao dịch chủ yếu là thuê dịch vụ.

(10) Công ty CP Kiến trúc và Cảnh quan Cotana Green: Giao dịch chủ yếu là thuê dịch vụ.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết và Đầu tư vào đơn vị khác được xác định bằng giá gốc trừ đi dự phòng.

Mẫu số B 09a - DN

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

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

3. Phải thu của khách hàng

	30/06/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị	13.353.370.705	1.659.669.000	13.353.370.705	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	867.543.992	-	27.667.303.048	-
Công ty CP Kinh doanh phát triển nhà và Đô thị Hà Nội	5.297.213.556	-	5.297.213.556	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	3.787.141.567	-	5.787.141.567	-
Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng-Tổng Công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng	4.340.093.833	-	4.340.093.833	-
Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 - Hòa Lạc - Hòa Bình	4.298.801.853	-	2.310.445.751	-
Công ty CP Tổng Công ty MBLAND	22.145.704.000	-	38.850.574.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB	11.024.375.000	-	11.024.375.000	-
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	33.357.850.465	-	-	-
Các đối tượng khác	43.852.602.951	9.044.312.527	46.621.695.434	5.932.884.286
Cộng	142.324.697.922	10.703.981.527	155.252.212.894	5.932.884.286

12/06/2018
T.Y.
Đ.U.H.
T.N.H.C.
P.H.

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

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công ty TNHH Kinh doanh vật tư và Vận chuyển Hà Trang	3.674.257.321	3.674.257.321
Công ty CP HANEL MIROLIN	3.292.944.464	-
Công ty CP Xây dựng Cotana	2.638.714.095	-

Mẫu số B 09a - DN

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

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

Các đối tượng khác	3.504.911.888	1.517.605.210
Cộng	13.110.827.768	5.191.862.531

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

	30/06/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	49.994.839.741	-	42.696.474.564	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	45.244.080.025	-	34.420.051.299	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB (*)	18.929.875.000	-	18.929.875.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB (*)	12.858.125.000	-	12.858.125.000	-
Công ty CP Xây dựng Kiều Lê (**)	5.000.000.000	-	-	-
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	5.130.568.042	-	-	-
Các đối tượng khác	3.325.511.983	-	2.632.051.299	-
Tạm ứng	3.978.085.716	-	8.124.943.633	-
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	-	-	7.056.530.947	-
Đình Thị Minh Hằng	1.248.616.781	-	-	-
Vũ Thị Thanh Lam	700.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	2.029.468.935	-	1.068.412.686	-
Ký quỹ bảo lãnh	22.674.000	-	65.000.000	-
Phải thu BHXH	-	-	84.257.835	-
Phải thu BHYT	-	-	721.004	-
Phải thu BHTN	-	-	1.500.793	-
Dư nợ TK 3388	750.000.000	-	-	-
Nguyễn Việt Anh	500.000.000	-	-	-
Đào Tuyết Trinh	250.000.000	-	-	-
b) Dài hạn	1.390.990.438	-	1.390.990.438	-
Các khoản phải thu dài hạn	1.186.990.438	-	1.186.990.438	-
Công ty Kinh doanh Bất động sản Viglacera	1.186.990.438	-	1.186.990.438	-

Mẫu số B 09a - DN

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

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

Ký cược, ký quỹ	204.000.000	-	204.000.000
Cộng	51.385.830.179	-	44.087.465.002

(*) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển BB và Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển DB về chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Comaland đầu tư và phát triển bất động sản mà Công ty CP Tập đoàn Cotana đã được các cá nhân ủy thác đầu tư và chuyển nhượng vốn góp đầu tư tại Công ty CP Comaland đầu tư và phát triển bất động sản. Tại thời điểm 30/6/2018, Công ty chưa thu hồi được khoản chuyển nhượng vốn góp này để trả cho các nhà đầu tư cá nhân đã ủy thác.

(**) Đây là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Kiều Lê để thực hiện dự án khu nhà ở Kiều Lê theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 113/2018/HĐHT/Kieule - Cotana ngày 20/4/2018.

6. Nợ xấu	30/06/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu quá hạn, khó đòi				
Ban Quản lý dự án Công trình công cộng Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội	4.201.544.000	1.260.463.200	2.941.080.800	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị	1.897.599.983	1.897.599.983	2.641.513.743	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	8.645.660.891	6.051.962.624	8.645.660.891	8.645.660.891
Công ty CP Xây dựng số 2	13.353.370.705	11.693.701.705	13.353.370.705	13.353.370.705
Cục thuế tỉnh Yên Bái	527.666.305	-	527.666.305	527.666.305
Các đối tượng khác	1.703.957.954	-	1.703.957.954	1.703.957.954
	594.398.791	-	1.294.398.791	1.294.398.791
	717.875.410	34.365.000	358.193.506	7.903.763
Cộng	31.642.074.039	20.938.092.512	31.465.842.695	25.532.958.409

Mẫu số B 09a - DN

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

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

7. Hàng tồn kho

	30/06/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	50.546.646.664	-	13.606.285.963	-
Cộng	50.546.646.664	-	13.606.285.963	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hạng mục thi công kết cấu phần thân tòa nhà 105 Chu Văn An, hạng mục thi công phần thô 09 căn thuộc lô 63 Marina Area, thi công phần thô, hoàn thiện và cơ điện 24 căn khu Grand Marina,... và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

8. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang dài hạn		
Mua nhà tại dự án Viglacera	12.997.451.741	12.997.451.741
Cộng	12.997.451.741	12.997.451.741

9. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2018	3.153.499.999	57.743.990	3.211.243.989
Số dư ngày 30/06/2018	3.153.499.999	57.743.990	3.211.243.989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2018	-	57.743.990	57.743.990
Số dư ngày 30/06/2018	-	57.743.990	57.743.990
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2018	3.153.499.999	-	3.153.499.999
Tại ngày 30/06/2018	3.153.499.999	-	3.153.499.999

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 57.743.990 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ 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	Đơn vị tính: VND	
						Cộng	
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2018	41.691.975.460	10.505.223.972	6.379.953.222	1.141.623.059	1.289.000.000	61.007.775.713	
Mua trong kỳ	-	178.000.000	-	99.990.909	-	277.990.909	
Số dư ngày 30/06/2018	41.691.975.460	10.683.223.972	6.379.953.222	1.241.613.968	1.289.000.000	61.285.766.622	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2018	7.471.614.331	8.734.977.029	3.368.752.919	1.060.676.373	1.181.583.331	21.817.603.983	
Khấu hao trong kỳ	608.528.950	334.554.765	373.081.366	94.741.726	107.416.669	1.518.323.476	
Số dư ngày 30/06/2018	8.080.143.281	9.069.531.794	3.741.834.285	1.155.418.099	1.289.000.000	23.335.927.459	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2018	34.220.361.129	1.770.246.943	3.011.200.303	80.946.686	107.416.669	39.190.171.730	
Tại ngày 30/06/2018	33.611.832.179	1.613.692.178	2.638.118.937	86.195.869	-	37.949.839.163	

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 31.414.589.486 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 10.919.306.199 VND

Mẫu số B 09a - DN

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

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

11. Chi phí trả trước

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	-	11.671.500
Chi phí bảo hiểm	-	10.716.500
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	-	955.000
b) Dài hạn	1.321.352.378	1.969.366.806
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.321.352.378	1.969.366.806
Cộng	1.321.352.378	1.981.038.306

12. Phải trả người bán

	30/06/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Cotana	15.146.857.511	15.146.857.511	7.506.114.953	7.506.114.953
Công ty TNHH MTV Thái Hưng Hà Nội	9.654.530.721	9.654.530.721	-	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nam Tín	1.080.489.859	1.080.489.859	3.397.116.811	3.397.116.811
Công ty TNHH Sản xuất và Kinh doanh vật liệu xây dựng An Phúc	12.917.560.000	12.917.560.000	-	-
Các đối tượng khác	37.324.879.568	37.324.879.568	31.642.239.657	31.642.239.657
Cộng	76.124.317.659	76.124.317.659	42.545.471.421	42.545.471.421

b) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.**13. Người mua trả tiền trước**

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Cục thuế tỉnh Hải Dương	8.360.435.974	4.923.796.974
Các đối tượng khác	539.700.220	169.823.706
Cộng	8.900.136.194	5.093.620.680

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***14. Vay và nợ thuế tài chính**

	30/06/2018			Trong kỳ			01/01/2018		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Đơn vị tính: VND		
a) Vay ngắn hạn	59.830.698.603	59.830.698.603	68.057.395.520	47.757.748.150	39.531.051.233	39.531.051.233			
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>31.362.425.747</i>	<i>31.362.425.747</i>	<i>34.489.122.664</i>	<i>42.657.748.150</i>	<i>39.531.051.233</i>	<i>39.531.051.233</i>			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (1)	23.169.936.941	23.169.936.941	26.296.633.858	42.657.748.150	39.531.051.233	39.531.051.233			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính (2)	7.488.488.810	7.488.488.810	7.488.488.810	-	-	-			
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long (3)	364.000.000	364.000.000	364.000.000	-	-	-			
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (4)	339.999.996	339.999.996	339.999.996	-	-	-			
<i>Vay ngắn hạn cá nhân</i>	<i>28.468.272.856</i>	<i>28.468.272.856</i>	<i>33.568.272.856</i>	<i>5.100.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>			
Đinh Thị Minh Hằng (7)	5.229.043.547	5.229.043.547	10.329.043.547	5.100.000.000	-	-			
Đặng Thị Lê Anh (6)	649.031.955	649.031.955	649.031.955	-	-	-			
Đào Ngọc Thanh (8)	8.797.183.813	8.797.183.813	8.797.183.813	-	-	-			
Lương Ngọc Huyền (9)	725.540.328	725.540.328	725.540.328	-	-	-			
Nguyễn Thị Thu Hương (10)	4.067.473.213	4.067.473.213	4.067.473.213	-	-	-			
Đặng Thu Vịnh (11)	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000	-	-	-			

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

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

b) Vay dài hạn	1.020.000.008	1.020.000.008	1.225.995.237	38.242.003.418	38.036.008.189	38.036.008.189
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	<i>1.020.000.008</i>	<i>1.020.000.008</i>	-	<i>1.059.999.994</i>	<i>2.080.000.002</i>	<i>2.080.000.002</i>
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long (3)	-	-	-	550.000.000	550.000.000	550.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (4)	1.020.000.008	1.020.000.008	-	509.999.994	1.530.000.002	1.530.000.002
<i>Vay dài hạn cá nhân (5)</i>	-	-	<i>1.225.995.237</i>	<i>37.182.003.424</i>	<i>35.956.008.187</i>	<i>35.956.008.187</i>
Đặng Thị Lê Anh (6)	-	-	25.338.582	649.031.955	623.693.373	623.693.373
Đinh Thị Minh Hằng (7)	-	-	547.474.813	13.329.043.547	12.781.568.734	12.781.568.734
Đào Ngọc Thanh (8)	-	-	363.957.755	9.330.914.381	8.966.956.626	8.966.956.626
Lương Ngọc Huyền (9)	-	-	28.325.514	725.540.328	697.214.814	697.214.814
Nguyễn Thị Thu Hương (10)	-	-	260.898.573	4.147.473.213	3.886.574.640	3.886.574.640
Đặng Thu Vịnh (11)	-	-	-	9.000.000.000	9.000.000.000	9.000.000.000
Tổng cộng	60.850.698.611	60.850.698.611	69.283.390.757	85.999.751.568	77.567.059.422	77.567.059.422

(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/1654947/HĐTĐ ngày 04/07/2017 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội, hạn mức tối đa 190 tỷ đồng, mục đích bổ sung vốn lưu động, mở L/C, bảo lãnh thanh toán. Tài sản bảo đảm gồm: tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội với giá trị 40.242 triệu đồng; toàn bộ dư tiền gửi sản xuất kinh doanh tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng; toàn bộ các khoản phải thu theo hợp đồng mà bên vay là người thụ hưởng và các nguồn thu hợp pháp khác; Các nguồn thu hợp pháp khác của Công ty; Cam kết bổ sung biện pháp đảm bảo khác theo yêu cầu của Ngân hàng nếu bên vay sử dụng vốn vay không đúng mục đích theo đề nghị vay vốn trên từng hợp đồng tín dụng ngân hạn cụ thể. Việc thế chấp, cầm cố hay hình thức bảo đảm khác được lập thành Hợp đồng riêng. Cam kết trả nợ trước hạn nếu không thực hiện được các biện pháp đảm bảo khác theo yêu cầu của ngân hàng; Công ty thực hiện chuyển toàn bộ doanh thu từ những công trình/ hợp đồng do BIDV cấp tín dụng về tài khoản tiền gửi tại BIDV tối thiểu tương ứng với tỷ lệ cấp tín dụng của BIDV và lớn hơn 120% doanh số cho vay, ưu tiên sử dụng các dịch vụ ngân hàng khác tại BIDV Nam Hà Nội. Tại mọi thời điểm Công ty đáp ứng tỷ lệ tài sản bảo đảm tối thiểu là 40% và đáp ứng chính sách cấp tín dụng của BIDV. Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Lãi suất vay trong kỳ phát sinh là 8%/năm - 8,3%/năm.

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

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

(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 1237468/2017/HDHM/VPB-COTANA ngày 01/12/2017 với giá trị của hạn mức tín dụng là 125.000.000.000 đồng trong đó: hạn mức cho vay và các hình thức cấp tín dụng tương đương vay tối đa là 45.000.000.000 đồng; còn hạn mức cấp bảo lãnh được xác định bằng Giá trị hạn mức tín dụng - (trừ) Dư nợ vay và các hình thức cấp tín dụng tương đương vay. Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng là 12 tháng tính từ ngày ký hợp đồng. Mục đích cấp tín dụng: bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công công trình. Thời hạn vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không được vượt quá 08 tháng, thời hạn cụ thể được quy định trong Khế ước nhận thi công công trình. Thời hạn vay của các khoản vay từng lần thuộc hạn mức không được vượt quá 08 tháng, thời hạn cụ thể trong các Khế ước nhận nợ hoặc các văn bản liên nợ hoặc các văn bản liên quan tại mỗi lần Khách hàng nhận nợ vốn vay. Lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong các dự án/hợp đồng do bên Ngân hàng quan ký kết giữa khách hàng và bên Ngân hàng. Tài sản bảo đảm gồm: toàn bộ quyền đòi nợ và hàng hóa hình thành từ các dự án/hợp đồng do bên Ngân hàng tài trợ và các biện pháp, tài sản đảm bảo khác theo thỏa thuận giữa Ngân hàng với khách hàng và/hoặc bên thứ ba (nếu có). Tại mỗi thời điểm trong thời hạn có hiệu lực của Hợp đồng này, các bên sẽ ký từng Hợp đồng thế chấp tài sản hoặc Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ cụ thể (gọi chung là "Hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm cụ thể") để ghi nhận tài sản, số lượng, giá trị... của hình thái tài sản theo tiến độ thực hiện của dự án. Các hợp đồng thế chấp tài sản bảo đảm cụ thể là một phần không thể tách rời của Hợp đồng này.

(3) Vay Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long gồm:

+ Vay theo hợp đồng tín dụng trung hạn dài hạn số 150.14.068.306488.TD ngày 04/07/2014. Hạn mức vay là 926.000.000 đồng. Mục đích vay để thanh toán tiền mua ô tô Fortuner V2.7 4x4 mới 100% theo hợp đồng mua bán xe ô tô số 141413/HĐMB ngày 28/06/14. Thời hạn vay là 60 tháng. Lãi suất vay được áp dụng theo cơ chế lãi suất của Ngân hàng trong từng giai đoạn phù hợp với kết quả xếp hạng tín dụng của Bên vay được Ban lãnh đạo chi nhánh phê duyệt, lãi suất sẽ được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ tại thời điểm giải ngân. Tài sản đảm bảo là xe Fortuner V2.7 4x4. mới 100% BKS: 30A-232.05

+ Và Hợp đồng tín dụng trung dài hạn Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long theo Hợp đồng tín dụng số 110.14.068.306488.TD ngày 27/06/2014. Hạn mức vay là 926.000.000 đồng. Mục đích vay để thanh toán tiền mua ô tô Fortuner V2.7 4x4 mới 100% theo hợp đồng mua bán xe ô tô số 141318/HĐMB ngày 27/06/14 Thời hạn vay là 60 tháng. Lãi suất vay theo từng thời điểm cụ thể theo quy định của Ngân hàng. Tài sản đảm bảo là xe Fortuner V 2.7 4x4 mới 100% BKS: 30A-230.06

(4) Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong theo HĐ cho vay số 1110/2017/HĐTD/TTB MB1/01 ngày 03/07/2014. Số tiền vay là 1.700.000.000 đồng. Mục đích vay để thanh toán tiền mua ô tô For Explorer mới 100%. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày bắt đầu giải ngân. Lãi suất vay được áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 03/07/2017 là 7,8% và lãi suất áp dụng cho thời hạn tiếp theo bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của TP Bank tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,5%.

(5) Các khoản vay của các cá nhân với thời hạn vay trên 12 tháng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất 8%/năm theo từng hợp đồng vay với từng cá nhân, lãi nhập gốc.

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

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

Chi tiết vay cá nhân

- (6) Hợp đồng cho vay tiền số 02/16/HĐV-TN ngày 4/1/2016 với Đặng Thị Lê Anh về việc tiếp tục vay số tiền còn nợ lại của năm 2015 là 531.042.352 đồng, thời gian vay từ 1/1/2016 đến 31/12/2018, lãi vay được tính 3 tháng /1 lần vào cuối tháng thứ 3, lãi suất vay là 8%/năm
- (7) Vay bà Đinh Thị Minh Hằng theo cả hợp đồng vay ngắn hạn và hợp đồng vay dài hạn. Trong đó:
- + Vay ngắn hạn theo Hợp đồng cho vay tiền số 01/2018/HĐV-CNG ngày 13/02/2018 với số tiền: 2,6 tỷ đồng, ngày trả nợ cuối cùng là: 31/05/2018, lãi suất 0%/năm; phụ lục vay tiền số 01 ngày 03/04/2018: bên B còn nợ bên A đến 02/04/2018 là 2,6 tỷ đồng và bên A đồng ý cho bên B vay thêm số tiền là 2,5 tỷ đồng; tổng là 5,1 tỷ đồng, thời hạn vay đến 31/05/2018, lãi suất 0%/năm và hợp đồng cho vay tiền số 02/2018/HĐV-CNG ngày 01/06/18 với số tiền: 300 triệu đồng, ngày trả nợ cuối cùng 31/12/2018, lãi suất vay 0%/năm.
 - + Vay dài hạn theo Hợp đồng cho vay tiền số 02/2017/HĐV-CNG ngày 08/06/2017 với số tiền 10 tỷ đồng, thời hạn cho vay đến 31/12/2018, lãi suất vay 8%/năm. Lãi được tính 3 tháng/1 lần vào cuối tháng thứ 3.
 - (8) Vay theo Phụ lục vay tiền số 02 ngày 5/1/2016 với Ông Đào Ngọc Thanh số tiền là 12.929.714.350 đồng, lãi suất vay là 8%/năm và Hợp đồng cho vay tiền số 01-11/14/HĐV-TN ngày 1/7/2014, thời gian vay đến 31/12/2018, Lãi được tính 3 tháng/1 lần vào cuối tháng. Lãi được nhập gốc.
 - (9) Vay theo Hợp đồng số 01/16/HĐV-TN ngày 4/1/2016 với bà Lương Ngọc Huyền với tổng số tiền còn nợ lại của năm 2015 là 593.642.021 đồng, từ 1/1/2016 đến 31/12/2018. Lãi suất vay 8%/năm. Lãi vay tính 03 tháng/1 lần vào cuối tháng thứ 3.
 - (10) Vay theo Hợp đồng số 0015/15/HĐV-TN ngày 02/10/2015 với bà Nguyễn Thị Thu Hương với số tiền là 3.222.500.000 đồng. Ngày trả nợ cuối cùng: 31/12/2018. Lãi suất vay 8%/năm. Lãi vay tính 03 tháng/1 lần vào cuối tháng thứ 3.
 - (11) Vay bà Đặng Thu Vịnh theo Hợp đồng số 12/14/HĐV-TN ngày 1/7/2014 với tổng giá trị là 9.000.000.000 đồng (trong đó 7.000.000.000 đồng vay theo HĐ 10/14/HĐV-TN ngày 01/01/2014 và 2.000.000.000 đồng theo HĐ 09/14/HĐV-TN ngày 01/01/14). Thời hạn vay đến 31/12/2018. Lãi suất vay 12%/năm, từ quý 2/2016 lãi suất giảm còn 8%/năm theo Phụ lục vay tiền 01 ngày 02/03/2016. Lãi vay tính 03 tháng/1 lần vào cuối tháng thứ 3.

c) **Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.



Mẫu số B 09a - DN

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

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2018	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/06/2018
a) Phải nộp				
Thuế GTGT đầu ra	3.346.509.067	324.358.826	3.670.867.893	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.621.515	31.902.536.885	182.587.601	31.755.570.799
Thuế thu nhập cá nhân	388.803.681	829.344.890	236.632.415	981.516.156
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	200	217.112.906	217.113.106	-
Cộng	3.770.934.463	33.273.353.507	4.307.201.015	32.737.086.955
b) Phải thu				
Thuế GTGT đầu ra	-	-	101.081.888	101.081.888
Các loại thuế khác	-	1.300	1.300	-
Cộng	-	1.300	101.083.188	101.081.888

16. Chi phí phải trả

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn		
Trích trước khối lượng hoàn thành	4.700.245.651	7.122.016.012
Trích trước chi phí lãi vay	-	54.076.923
Cộng	4.700.245.651	7.176.092.935

17. Phải trả khác

	30/06/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Ngắn hạn	59.188.105.003	64.481.693.225
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	193.787.011	127.860.045
Dư có TK 141	14.120.334.170	14.311.676.967
Xí nghiệp Xây dựng số 2	3.713.609.663	3.713.609.663
Xí nghiệp 10	7.241.642.503	7.290.419.886
Xí nghiệp 7	1.757.872.003	1.757.872.003
Các đối tượng khác	1.407.210.001	1.549.775.415
Các khoản phải trả, phải nộp khác	44.873.983.822	50.042.156.213
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	10.700.000.000	16.000.000.000
Phạm Mạnh Long (*)	25.804.500.000	25.804.500.000
Lê Thị Vân Anh (*)	5.983.500.000	5.983.500.000
Các đối tượng khác	2.385.983.822	2.254.156.213

Mẫu số B 09a - DN

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

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

(*) Là khoản phải trả các cá nhân tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển bất động sản mà các cá nhân đã ủy thác cho Công ty CP Tập đoàn Cotana góp vốn và chuyển nhượng vốn tại Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển bất động sản.

b) Dài hạn	13.197.472.218	14.445.061.093
Đào Ngọc Thanh (1)	11.139.266.484	9.086.411.484
Đặng Thu Vịnh	94.721.170	94.721.170
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam	227.543.421	204.000.000
Khách hàng của Sàn Bất động sản Thành Nam	1.235.941.143	1.309.928.439
Nguyễn Việt Anh	-	1.500.000.000
Đào Tuyết Trinh	-	1.750.000.000
Nguyễn Nam Cường	500.000.000	500.000.000
Cộng	72.385.577.221	78.926.754.318

(1) Khoản phải trả Ông Đào Ngọc Thanh phản ánh số tiền mà ông Đào Ngọc Thanh đã ủy thác để Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (đã đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Cotana) đầu tư vào cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland và các khoản đầu tư vào các dự án của Công ty.

18. Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	148.028.151	270.146.509
Tiền thuê văn phòng nhận trước	148.028.151	270.146.509
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hùng Vương	-	196.800.000
Công ty CP Viễn Tín	36.412.400	36.095.600
Các đối tượng khác	111.615.751	37.250.909
b) Dài hạn	23.659.897.772	23.904.168.256
Tiền thuê văn phòng nhận trước	23.659.897.772	23.904.168.256
Đỗ Văn Bình	3.380.304.017	3.422.036.165
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	2.028.677.387	2.054.355.387
Công ty CP Xây dựng Cotana	1.295.209.565	1.311.604.621
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	4.115.076.637	4.166.298.637
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam	1.745.772.232	1.769.160.232
Công ty CP Đầu tư xây dựng TIC	2.594.472.833	2.615.816.367
Công ty CP Đầu tư Landcom	1.318.594.780	1.334.873.728
Công ty TNHH Công nghệ hóa chất và Môi trường Vũ Hoàng	4.939.526.000	4.959.684.000
Các đối tượng khác	2.242.264.321	2.270.339.119
Cộng	23.807.925.923	24.174.314.765

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)***19. Vốn chủ sở hữu****19.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND	
				Cộng	Cộng
Số dư ngày 01/01/2017	100.000.000.000	651.034.891	21.281.204.079	121.932.238.970	
Lãi trong năm trước	-	-	14.803.354.242	14.803.354.242	
Phân phối các quỹ	-	-	(2.734.198.778)	(2.734.198.778)	
Chia cổ tức	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)	
Giảm khác	-	-	1	1	
Số dư ngày 01/01/2018	100.000.000.000	651.034.891	23.350.359.544	124.001.394.435	
Lãi trong kỳ	-	-	119.742.841.681	119.742.841.681	
Chia cổ tức	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)	
Phân phối các quỹ	-	-	(2.960.670.848)	(2.960.670.848)	
Số dư ngày 30/06/2018	100.000.000.000	651.034.891	130.132.530.377	230.783.565.268	

Mẫu số B 09a - DN

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Huỳnh Thị Mai Dung	10.830.540.000	10.830.540.000
Nguyễn Thị Hồng Cúc	8.792.000.000	10.000.000.000
Trần Văn Năm	7.011.840.000	7.011.840.000
Đào Ngọc Thanh	17.459.680.000	16.577.680.000
Asean Deep Value Fund	11.726.550.000	13.418.550.000
Các cổ đông khác	44.179.390.000	42.161.390.000
Cộng	100.000.000.000	100.000.000.000

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	100.000.000.000	100.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	10.000.000.000	10.000.000.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2018	01/01/2018
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
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 (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/Cổ phiếu		

e) Các quỹ của công ty

Khoản mục	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2018	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	30/06/2018
Quỹ đầu tư phát triển	2.786.711.655	1.480.335.424	-	4.267.047.079
Cộng	2.786.711.655	1.480.335.424	-	4.267.047.079

Mẫu số B 09a - DN

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

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

*** Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được sử dụng để mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

20. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán giữa niên độ

	30/06/2018	01/01/2018
Ngoại tệ các loại:		
USD	734,46	721,78

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.593.287.525	5.122.194.827
Doanh thu hợp đồng xây dựng	102.902.696.839	58.181.802.060
Cộng	105.495.984.364	63.303.996.887

b) Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.491.854.454	3.327.269.470
Giá vốn hợp đồng xây dựng	99.406.871.106	54.940.377.545
Cộng	101.898.725.560	58.267.647.015

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.396.144.276	327.086.530
Cổ tức, lợi nhuận được chia	742.549.100	3.025.601.500
Lãi do thanh lý khoản đầu tư(*)	166.817.661.017	-
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	-	165.250
Cộng	168.956.354.393	3.352.853.280

(*) Lãi bán khoản đầu tư tài chính là khoản Công ty CP Tập đoàn Cotana chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng cho Ông Nguyễn Vũ Kiên theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/CNCP ngày 25/12/2017, phụ lục 2 ngày 8/3/2018 và phụ lục 3 ngày 23/4/2018.

Mẫu số B 09a - DN

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

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

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Chi phí lãi vay	2.564.818.224	1.872.917.533
Trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	3.967.546.953	97.511.922
Cộng	6.532.365.177	1.970.429.455

5. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Điều chỉnh công nợ	123.486	-
Cộng	123.486	-

6. Chi phí khác

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Thuế GTGT không được khấu trừ	-	8.769.246
Chi nộp phạt thuế	100.536.702	3.171.522
Điều chỉnh công nợ	24.506	-
Cộng	100.561.208	11.940.768

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</i>		
Chi phí nhân viên quản lý	5.187.189.093	2.942.981.513
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	302.902.668	142.774.328
Chi phí khấu hao TSCĐ	712.205.472	466.493.696
Thuế, phí, lệ phí	644.237.428	75.342.252
Chi phí dự phòng	4.771.097.241	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	275.774.287	1.222.837.139
Chi phí bằng tiền khác	2.382.025.543	1.337.179.732
Cộng	14.275.431.732	6.187.608.660

Mẫu số B 09a - DN

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

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	82.563.854.186	24.496.138.140
Chi phí nhân công	25.050.064.444	22.471.301.804
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.518.323.470	1.320.150.266
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.770.063.661	37.522.663.768
Chi phí khác bằng tiền	3.542.716.107	4.651.870.739
Cộng	148.445.021.868	90.462.124.717

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Tổng thu nhập phát sinh, trong đó:	274.452.462.243	66.656.850.167
<i>Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>273.709.913.143</i>	<i>63.631.248.667</i>
<i>Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>742.549.100</i>	<i>3.025.601.500</i>
Tổng chi phí phát sinh, trong đó:	122.807.083.677	66.437.625.898
<i>Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>114.197.228.716</i>	<i>63.625.080.430</i>
<i>Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>8.609.854.961</i>	<i>2.812.545.468</i>
Lỗi được chuyển từ các kỳ trước	-	-
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	159.512.684.427	6.168.237
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	31.902.536.885	1.233.647
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31.902.536.885	1.233.647

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018 của Công ty CP Tập đoàn Cotana theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Mẫu số B 09a - DN

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

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ		
- Chi phí lãi vay nhập gốc	842.995.237	601.251.378
2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	39.576.122.668	42.111.177.332
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	57.135.478.716	16.540.181.529

VIII Những thông tin khác

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/06/2018.

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana (đổi tên từ Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam)
Công ty CP Xây dựng Cotana (đổi tên từ Công ty Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam)
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana (đổi tên từ Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh)
Công ty TNHH Kính Thành Nam
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam
Công ty CP Đầu tư phát triển Công nghệ Thành Nam
Công ty TNHH BMS Thành Nam
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng (*)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland (**)
Công ty CP Đầu tư King's Land (***)
Ông Đào Ngọc Thanh
Bà Đinh Thị Minh Hằng
Bà Nguyễn Thị Thu Hương
Ông Trần Trọng Đại

Mối quan hệ

Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Bên nhận góp vốn
Bên nhận góp vốn
Bên nhận góp vốn
Chủ tịch HĐQT
Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự
Kế toán trưởng

TÀI
CHÍNH
HÀNH
DANH
SÁCH
BÊN
LIÊN
QUAN

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

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

(*) Ông Đào Ngọc Thanh đồng thời là Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng.

(**) Bà Đinh Thị Minh Hằng đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland.

(***) Ông Đào Ngọc Thanh đồng thời là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư King's Land.

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

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 VND	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017 VND
Doanh thu	34.635.372.046	29.670.674.213
Công ty CP Xây dựng Cotana	88.275.487	
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	73.188.012	147.298.935
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	162.205.871	154.564.308
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	32.911.315	25.478.122
Công ty TNHH BMS Thành Nam	42.659.956	43.392.877
Công ty CP Đầu tư phát triển Công nghệ Thành Nam	570.867.963	575.036.412
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	24.780.711	20.781.329
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	-	2.563.430.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	33.343.857.166	26.140.692.230
Công ty CP Đầu tư King's Land	296.625.565	-
Mua hàng	24.633.966.497	25.322.823.023
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Cotana	24.393.640.072	9.013.985.176
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	12.326.185	-
Công ty CP Xây dựng Cotana	-	4.710.647.155
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam	-	11.589.799.310
Công ty TNHH BMS Thành Nam	228.000.240	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	-	8.391.382
Vay trong kỳ	6.572.331.141	10.705.718.060
Ông Đào Ngọc Thanh	363.957.755	356.606.949
Bà Đinh Thị Minh Hằng	5.947.474.813	10.049.111.111
Ông Trần Trọng Đại	-	300.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	260.898.573	-
Chi phí lãi vay	789.331.141	405.718.060
Ông Đào Ngọc Thanh	363.957.755	356.606.949
Bà Đinh Thị Minh Hằng	267.474.813	49.111.111
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	157.898.573	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	742.548.000	3.025.601.500
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	682.548.000	2.500.000.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	-	525.601.500
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	60.000.000	-

Mẫu số B 09a - DN

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

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

Số dư với các bên liên quan

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
<i>Các khoản phải thu khách hàng</i>	12.759.149.971	41.200.868.797
Công ty CP Đầu tư Phát triển công nghệ Thành Nam	2.680.107.985	2.591.057.658
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	89.364.298	41.331.242
Ông Đào Ngọc Thanh	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	552.931.177	552.931.177
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland	3.787.141.567	5.787.141.567
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	29.895.046	12.419.792
Công ty CP Xây dựng Cotana	456.649.996	377.581.523
Công ty TNHH BMS Thành Nam	27.938.951	11.206.774
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1.687.844.368	1.652.575.826
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	30.280.331	7.320.190
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	867.543.992	27.667.303.048
Công ty CP Đầu tư King's Land	49.452.260	-
<i>Trả trước cho người bán</i>	3.239.290.848	240.940.656
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	99.522.000	99.522.000
Công ty CP Xây dựng Cotana	2.638.714.095	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	359.636.097	-
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	141.418.656	141.418.656
<i>Các khoản phải thu khác</i>		
Đào Ngọc Thanh	142.940.691	116.908.235
Đình Thị Minh Hằng	29.617.609	24.078.436
Nguyễn Thị Thu Hương	22.907.975	15.013.046
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7.300.000	7.300.000
<i>Các khoản phải trả người bán</i>	18.958.411.128	14.195.318.598
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3.573.176.543	3.573.176.543
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Cotana	15.146.857.511	7.506.114.953
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	-	421.124.557
Công ty CP Xây dựng Cotana	-	2.307.325.735
Công ty TNHH BMS Thành Nam	231.430.504	380.630.240
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland	6.946.570	6.946.570
<i>Doanh thu chưa thực hiện</i>	5.573.432.873	4.324.694.506
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	7.281.600	-
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	803.009.344	813.174.018
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	2.028.677.387	2.054.355.387
Công ty CP Xây dựng Cotana	1.295.209.565	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	452.988.963	458.722.963
Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam	986.266.014	998.442.138

Mẫu số B 09a - DN

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

Các khoản phải trả khác	11.139.266.484	9.086.411.484
Đào Ngọc Thanh	11.139.266.484	9.086.411.484
Các khoản vay	18.093.700.573	25.635.100.000
Bà Đinh Thị Minh Hằng	5.229.043.547	12.781.568.734
Đào Ngọc Thanh	8.797.183.813	8.966.956.626
Nguyễn Thị Thu Hương	4.067.473.213	3.886.574.640

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong kỳ:

	Từ 01/01/2018 đến 30/06/2018	Từ 01/01/2017 đến 30/06/2017
	VND	VND
Lương, thưởng	1.791.295.000	1.108.813.050
Lãi tiền vay	789.331.141	405.718.060
Cộng	2.580.626.141	1.514.531.110

3. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.14. trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

Công nợ tài chính

	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Các khoản vay	60.850.698.611	77.567.059.422
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(168.519.940.460)	(48.136.995.085)
Nợ thuần	(107.669.241.849)	29.430.064.337
Vốn chủ sở hữu	235.050.612.347	126.788.106.090
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	0%	23%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số VIII.3.

Mẫu số B 09a - DN

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

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

	Giá trị ghi sổ	
	30/06/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	168.519.940.460	48.136.995.085
Phải thu khách hàng và phải thu khác	183.006.546.574	193.406.793.610
Các khoản đầu tư tài chính	9.106.081.596	12.173.503.968
Cộng	360.632.568.630	253.717.292.663
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	60.850.698.611	77.567.059.422
Phải trả người bán và phải trả khác	148.509.894.880	121.472.225.739
Chi phí phải trả	4.700.245.651	7.176.092.935
Cộng	214.060.839.142	206.215.378.096

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Công ty không thực hiện các biện pháp Phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Tổng giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện Phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***Quản lý rủi ro về giá**

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

30/06/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	135.312.422.662	13.197.472.218	148.509.894.880
Chi phí phải trả	4.700.245.651	-	4.700.245.651
Các khoản vay	59.830.698.603	1.020.000.008	60.850.698.611
01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	107.027.164.646	14.445.061.093	121.472.225.739
Chi phí phải trả	7.176.092.935	-	7.176.092.935
Các khoản vay	39.531.051.233	38.036.008.189	77.567.059.422

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

Mẫu số B 09a - DN

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

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

30/06/2018	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	168.519.940.460	-	168.519.940.460
Các khoản đầu tư tài chính	16.200	9.106.065.396	9.106.081.596
Phải thu khách hàng và phải thu khác	181.615.556.136	1.390.990.438	183.006.546.574
01/01/2018	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	48.136.995.085	-	48.136.995.085
Các khoản đầu tư tài chính	16.200	12.173.487.768	12.173.503.968
Phải thu khách hàng và phải thu khác	192.015.803.172	1.390.990.438	193.406.793.610

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2017 đến ngày 30/06/2017 của Công ty đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 24 tháng 08 năm 2018
CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập biểu



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại



Phó Tổng giám đốc

Đinh Thị Minh Hằng

NIÊN ĐỘ