

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018



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	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 46

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 của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	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 (miễn nhiệm ngày 01/08/2018)
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 (miễn nhiệm Giám đốc điều hành ngày 14/08/2018)
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 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 năm, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính 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 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 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. 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA



Đinh Thị Minh Hằng

Phó Tổng giám đốc

(Theo giấy ủy quyền số 04/2019/UQ-CNG ngày 02/01/2019)

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2019

Số: 193 -19/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2019

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 kèm theo của Công ty CP Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 23/03/2019, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.



Ngô Bá Duy

Giám đốc kiểm toán

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1107-2018-034-1

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		457.889.613.059	258.962.634.451
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	96.637.336.395	48.136.995.085
1. Tiền	111		26.208.980.552	48.136.995.085
2. Các khoản tương đương tiền	112		70.428.355.843	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	25.000.016.200	16.200
1. Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(44.228)	(44.228)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		25.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		318.372.184.027	197.207.665.703
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	265.760.553.980	155.252.212.894
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	4.767.357.336	5.191.862.531
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	55.607.173.438	42.696.474.564
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(7.762.900.727)	(5.932.884.286)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7.	17.618.604.168	13.606.285.963
1. Hàng tồn kho	141		17.618.604.168	13.606.285.963
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		261.472.269	11.671.500
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	35.442.727	11.671.500
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14.	226.029.542	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		116.135.026.919	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		44.261.442.513	42.343.671.729
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	41.107.942.514	39.190.171.730
- Nguyên giá	222		65.596.844.167	61.007.775.713
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.488.901.653)	(21.817.603.983)
2. Tài sản cố định 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.	53.727.646.190	59.308.580.124
1. Đầu tư vào công ty con	251		39.518.925.501	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		9.690.377.888	12.610.444.484
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(9.485.435.699)	(4.024.657.012)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		840.000.000	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.757.496.037	1.969.366.806
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	3.757.496.037	1.969.366.806
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		574.024.639.978	376.972.695.289

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2018	01/01/2018
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		327.567.643.832	250.184.589.199
I. Nợ ngắn hạn	310		288.306.019.137	173.799.351.661
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	125.827.685.739	42.545.471.421
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	28.742.598	5.093.620.680
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	13.334.179.055	3.770.934.463
4. Phải trả người lao động	314		19.027.845.703	8.349.524.258
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	15.272.816.855	7.176.092.935
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.	95.908.938	270.146.509
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	54.742.168.066	64.481.693.225
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	57.431.243.188	39.531.051.233
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.545.428.995	2.580.816.937
II. Nợ dài hạn	330		39.261.624.695	76.385.237.538
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.	21.693.243.056	23.904.168.256
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.16.	12.117.022.218	14.445.061.093
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	5.451.359.421	38.036.008.189
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		246.456.996.146	126.788.106.090
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	246.456.996.146	126.788.106.090
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		205.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		205.000.000.000	100.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		651.034.891	651.034.891
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.267.047.079	2.786.711.655
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		36.538.914.176	23.350.359.544
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		20.456.528.983	8.547.005.302
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		16.082.385.193	14.803.354.242
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		574.024.639.978	376.972.695.289

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Oanh



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

(Theo giấy ủy quyền số 04/2019/UQ-CNG)

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	435.992.799.326	287.985.912.632
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		435.992.799.326	287.985.912.632
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	420.293.467.963	292.058.167.116
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		15.699.331.363	(4.072.254.484)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	173.111.747.535	49.049.371.524
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	10.364.502.018	4.934.864.422
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.903.723.331	4.837.346.512
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	20.159.633.535	20.027.924.336
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		158.286.943.345	20.014.328.282
11. Thu nhập khác	31	VI.5.	862.513	18.181.818
12. Chi phí khác	32	VI.6.	101.466.194	1.095.803.557
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(100.603.681)	(1.077.621.739)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		158.186.339.664	18.936.706.543
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	32.037.114.184	4.133.352.301
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		126.149.225.480	14.803.354.242

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Nguyễn Thị Oanh



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

(Theo giấy ủy quyền số 04/2019/UQ-CNG)

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2018	Năm 2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		158.186.339.664	18.936.706.543
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.671.297.670	2.892.716.246
- Các khoản dự phòng	03		7.290.795.128	5.691.469.565
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(295.378)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(173.111.747.535)	(49.049.076.146)
- Chi phí lãi vay	06		4.903.723.331	4.837.346.512
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(1.515.723.366)	41.870.779
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1.575.315.108)	(16.649.261.879)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(136.266.343.754)	82.506.594
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(4.012.318.205)	30.792.442.980
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		85.248.618.964	(55.178.817.764)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.811.900.458)	704.705.427
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.651.157.225)	(3.061.522.669)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(25.182.587.601)	(6.107.397.019)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(41.870.779)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(87.251.003.387)	(49.459.215.109)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(4.589.068.454)	(2.421.490.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	18.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(25.840.000.000)	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(8.355.244.393)	(25.300.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		177.160.000.000	40.000.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.612.731.331	10.366.737.163
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		142.988.418.484	22.663.428.981
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		5.000.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		122.790.372.561	105.942.228.565
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(125.042.404.098)	(67.501.882.192)

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

(tiếp theo)

4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(9.985.042.250)	(9.982.619.750)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>(7.237.073.787)</i>	<i>28.457.726.623</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	48.500.341.310	1.661.940.495
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	61	-	130.128
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70 V.1.	96.637.336.395	48.136.995.085

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2019

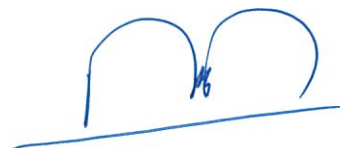
CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Oanh



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

(Theo giấy ủy quyền số 04/2019/UQ-CNG)

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101482984 thay đổi lần thứ 19 ngày 01/02/2019 về tăng vốn điều lệ và tổng số cổ phần lưu hành thì vốn điều lệ của Công ty là **205.000.000.000 đồng** (Hai trăm linh năm tỷ đồng), tổng số cổ phần lưu hành là 20.500.000 cổ phần.

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;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản: Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Đại lý mua, đại lý bán và ký gửi hàng hóa; Kinh doanh bất động sản;
- Xây lắp đường dây và trạm biến áp đến 35KV; Lắp đặt điện nước, điện lạnh, trang trí nội ngoại thất công trình;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật cơ sở hạ tầng;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

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 năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính.

Theo nghị quyết Đại hội cổ đông số 02/2018-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 10/10/2018 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.

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

6. Cấu trúc doanh nghiệp*Danh sách các công ty con:*

STT	Tên Công ty	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	60,18%	60,18%	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	53,30%	53,30%	53,30%
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	80,38%	65%	80,38%

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%

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)***Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập:**

- 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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 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.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**1. 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 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.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của văn phòng chưa bao gồm số liệu của chi nhánh Công ty. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (như chi tiết tại Thuyết minh số I.6) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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. 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.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 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.

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

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích mua bán để kiếm lời.

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 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

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 nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

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

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

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.

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)*

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 khóa sổ lập báo cáo tài chính 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 khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. 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 do chủ nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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 thực tế đích danh 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 khóa sổ và lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

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

Việc ghi nhận 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 thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)*

- Thiết bị, dụng cụ quản lý

03 - 06

- Tài sản cố định khác

03

7.2 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.

8. 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.

9. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 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.

10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán 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.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

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

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

12. 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.

13. 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 (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. 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.

15. 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.

16. 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 khóa sổ lập báo cáo tài chính 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 khóa sổ lập báo cáo tài chính; và
- 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)*

+ 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 và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được nhận quyền cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức nhận được bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi theo số lượng cổ phiếu tăng thêm, không được ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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 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, dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính và các chi phí tài chính khác.

17. 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%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)***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.

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

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền	26.208.980.552	48.136.995.085
Tiền mặt	162.023.940	567.229.890
Tiền gửi ngân hàng	26.046.956.612	47.569.765.195
Các khoản tương đương tiền	70.428.355.843	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	70.428.355.843	-
Cộng	96.637.336.395	48.136.995.085

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

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

31/12/2018

31/12/2018 VND

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Gia goc	Gia tri hop ly	Dur phong
60.428	16.200	44.228
60.428	16.200	44.228
60.428	16.200	44.228

Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
25.000.000.000	25.000.000.000	-	-
25.000.000.000	25.000.000.000	-	-
840.000.000	-	-	-
840.000.000	-	-	-
25.840.000.000	25.000.000.000	-	-

Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
39.518.925.501	7.686.704.347	37.559.014.152	1.968.116.051
4.947.820.332	4.880.065.544	3.920.880.989	-
2.605.616.051	2.605.616.051	1.968.116.051	1.968.116.051
3.366.000.000	-	3.366.000.000	-
25.095.472.006	201.022.752	24.800.000.000	-
3.504.017.112	-	3.504.017.112	-

Đầu tư vào công ty con

Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana (1)

Công ty CP Xây dựng Cotana (2)

Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô (3)

Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản

Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana (1)

Công ty CP Xây dựng Cotana (2)

Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô (3)

Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản

COTANA CAPITAL (4)

Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại

Cotana (5)

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 công ty liên doanh, liên kết

Công ty TNHH Kính Thành Nam (6)	13.163.778.500	1.477.376.077	13.163.778.500	1.619.584.245
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	2.070.000.000	-	2.070.000.000	203.103.936
Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam (7)	400.000.000	-	400.000.000	-
Công ty TNHH BMS Thành Nam (8)	5.781.900.000	-	5.781.900.000	-
Công ty CP Kiến trúc và Cảnh quan Cotana Green (9)	4.311.878.500	1.477.376.077	4.311.878.500	1.416.480.309
	600.000.000	-	600.000.000	-

Đầu tư vào đơn vị khác

Công ty CP Tập đoàn ECOPARK (đổi tên từ Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng) (10)	9.690.377.888	321.355.275	12.610.444.484	436.956.716
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	-	-	59.360.200	-
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	59.360.200	46.694.930	550.000.000	46.143.553
Công ty CP Đầu tư phát triển Bất Động Sản Hudland (11)	550.000.000	-	3.147.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam (12)	3.147.000.000	-	1.637.727.613	25.361.832
Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIG (đổi tên từ Công ty CP Đầu tư xây dựng TIC)	-	-	534.017.688	-
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	534.017.688	-	500.000.000	-
Công ty CP Capella Việt Nam	500.000.000	274.660.345	500.000.000	365.451.331
Công ty CP ECO Vân Phong	500.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư King's Land	100.000.000	-	-	-
Công ty CP Western River	2.500.000.000	-	-	-
	1.800.000.000	-	-	-

Cộng

	62.373.081.889	9.485.435.699	63.333.237.136	4.024.657.012
--	----------------	---------------	----------------	---------------

(*) Tất cả các khoản đầu tư nêu trên đều không xác định được giá trị hợp lý do không có giá giao dịch hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 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, trong năm Công ty đã tăng vốn vào Công ty con này.

(2) Công ty CP Xây dựng Cotana: Giao dịch chủ yếu là thi công công trình, trong năm Công ty đã tăng vốn vào Công ty con này.

(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, trong năm Công ty đã tăng vốn vào Công ty con này.

(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 Kinh Thành Nam: Không phát sinh giao dịch.

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

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

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

(10) Khoản giảm vốn đầu tư vào Công ty CP Tập đoàn ECOPARK (đổi tên từ Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng) theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/CNCP ngày 25/12/2017 giữa Cotana và Ông Nguyễn Vũ Kiên. Số cổ phần chuyển nhượng là 354.000 cổ phần (toàn bộ số cổ phần Cotana đang nắm giữ), tổng giá trị chuyển nhượng là 212,5 tỷ đồng. Tại thời điểm 31/12/2018, đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ 354.000 cổ phần.

(11) Khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư phát triển Bất động sản Hudland gồm 60.000.000 VND là của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana và 3.087.000.000 VND là của Ông Đào Ngọc Thanh theo Ủy quyền ngày 10/10/2014 của Ông Đào Ngọc Thanh.

(12) Khoản giảm vốn đầu tư vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam theo các hợp đồng chuyển nhượng vốn góp cho các cá nhân. Số lượng cổ phần chuyển nhượng là 450.000 cổ phần với tổng giá trị chuyển nhượng là 4.500.000.000 VND.

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.

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Tập đoàn ECOPARK	64.692.310.997	-	27.667.303.048	-
Công ty CP Tổng Công ty MBLAND	21.149.727.000	-	38.850.574.000	-
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	74.027.979.188	-	-	-
Các đối tượng khác	105.890.536.795	7.762.900.727	88.734.335.846	5.932.884.286
Cộng	265.760.553.980	7.762.900.727	155.252.212.894	5.932.884.286

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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. Trả trước cho người bán

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Ngắn hạn		
Công ty TNHH Kinh doanh vật tư và Vận chuyển Hà Trang	3.674.257.321	3.674.257.321
Các đối tượng khác	1.093.100.015	1.517.605.210
Cộng	4.767.357.336	5.191.862.531

b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.**5. Phải thu khác**

	31/12/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	55.607.173.438	-	42.696.474.564	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	46.851.129.889	-	34.464.110.622	-
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	6.757.318.042	-	-	-
Các đối tượng khác	3.305.811.847	-	2.676.110.622	-
Tạm ứng	7.984.074.295	-	8.124.943.633	-
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	-	-	7.056.530.947	-
Đinh Thị Minh Hằng	-	-	-	-
Vũ Thị Thanh Lam	-	-	-	-
Nguyễn Công Hiền	6.757.050.000	-	7.050.000	-
Đoàn Văn Tuấn	-	-	120.000.000	-
Các đối tượng khác	1.227.024.295	-	941.362.686	-
Ký quỹ bảo lãnh	20.000.000	-	65.000.000	-
Dư nợ TK 3383	1.969.254	-	42.420.309	-
Dư nợ TK 3388	750.000.000	-	-	-
Nguyễn Việt Anh	500.000.000	-	-	-
Đào Tuyết Trinh	250.000.000	-	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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) 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	-
Ký cược, ký quỹ	204.000.000	-	204.000.000	-
Cộng	55.607.173.438	-	42.696.474.564	-

(*) 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 31/12/2018, 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	31/12/2018		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 khách hàng				
Ban Quản lý dự án Công trình công cộng	-	-	2.941.080.800	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội	-	-	2.641.513.743	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	8.645.660.891	6.051.962.624	8.645.660.891	8.645.660.891
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	527.666.305	-	527.666.305	527.666.305
Công ty CP Xây dựng số 2	1.703.957.954	-	1.703.957.954	1.703.957.954
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị	13.353.370.705	11.693.701.705	13.353.370.705	13.353.370.705
Công ty TNHH NN MTV - Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị	286.082.004	-	-	-
Cục thuế tỉnh Yên Bái	594.398.791	-	1.294.398.791	1.294.398.791
Các đối tượng khác	431.793.406	34.365.000	358.193.506	7.903.763
Cộng	25.542.930.056	17.780.029.329	31.465.842.695	25.532.958.409

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

	31/12/2018		01/01/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	17.618.604.168	-	13.606.285.963	-
Cộng	17.618.604.168	-	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 phần thân xây thô trát ngoài tại 622 Minh Khai, hạng mục thi công phần thô, hoàn thiện và cơ điện nhà CLB 1C, thi công cảnh quan ngoài nhà chung cư cao tầng Westbay,... và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2018	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
Mua trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2018	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
Khấu hao trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2018	-	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 31/12/2018	3.153.499.999	-	3.153.499.999

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 57.743.990 VND (tại ngày 31/12/2017 là 57.743.990 VND)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 năm	-	1.494.081.818	2.958.895.727	136.090.909	-	4.589.068.454	
Số dư ngày 31/12/2018	41.691.975.460	11.999.305.790	9.338.848.949	1.277.713.968	1.289.000.000	65.596.844.167	
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 năm	1.217.057.900	437.432.673	767.532.534	141.857.894	107.416.669	2.671.297.670	
Số dư ngày 31/12/2018	8.688.672.231	9.172.409.702	4.136.285.453	1.202.534.267	1.289.000.000	24.488.901.653	
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 31/12/2018	33.003.303.229	2.826.896.088	5.202.563.496	75.179.701	-	41.107.942.514	

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 34.478.193.888 VND (tại ngày 31/12/2017 là 31.930.743.556 VND)

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 10.919.306.199 VND (tại ngày 31/12/2017 là 11.633.996.314 VND)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	35.442.727	11.671.500
Chi phí bảo hiểm	35.442.727	10.716.500
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	-	955.000
b) Dài hạn	3.757.496.037	1.969.366.806
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	3.757.496.037	1.969.366.806
Cộng	3.792.938.764	1.981.038.306

12. Phải trả người bán

	31/12/2018		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	16.877.173.991	16.877.173.991	7.506.114.953	7.506.114.953
Công ty TNHH MTV Thái Hưng Hà Nội	17.528.946.637	17.528.946.637	-	-
Các đối tượng khác	91.421.565.111	91.421.565.111	35.039.356.468	35.039.356.468
Cộng	125.827.685.739	125.827.685.739	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

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ngắn hạn		
Cục thuế tỉnh Hải Dương	-	4.923.796.974
Các đối tượng khác	28.742.598	169.823.706
Cộng	28.742.598	5.093.620.680

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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. 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 31/12/2018
a) Phải nộp				
Thuế GTGT đầu ra	3.346.509.067	7.239.871.530	4.797.469.896	5.788.910.701
Thuế thu nhập doanh nghiệp	35.621.515	32.037.114.184	25.182.587.601	6.890.148.098
Thuế thu nhập cá nhân	388.803.681	1.273.313.604	1.006.997.029	655.120.256
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	200	66.614.916	66.615.116	-
Cộng	3.770.934.463	40.616.914.234	31.053.669.642	13.334.179.055
b) Phải thu				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	226.029.542	226.029.542
Cộng	-	-	226.029.542	226.029.542

15. Chi phí phải trả

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn		
Trích trước khối lượng công trình hoàn thành	15.233.943.841	7.122.016.012
Trích trước chi phí lãi vay	38.873.014	54.076.923
Cộng	15.272.816.855	7.176.092.935

16. Phải trả khác

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Ngắn hạn	54.742.168.066	64.481.693.225
Kinh phí công đoàn	70.826.596	127.860.045
Dư có TK 141	11.743.602.424	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	74.524.368	1.757.872.003
Các đối tượng khác	713.825.890	1.549.775.415
Các khoản phải trả, phải nộp khác	42.927.739.046	50.042.156.213
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	8.200.000.000	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	2.939.739.046	2.254.156.213

(*) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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) Dài hạn	12.117.022.218	14.445.061.093
Đào Ngọc Thanh (1)	10.058.816.484	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	66.859.190.284	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.

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	95.908.938	270.146.509
Tiền thuê văn phòng nhận trước	95.908.938	270.146.509
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	-	196.800.000
- CN Hùng Vương		
Các đối tượng khác	95.908.938	73.346.509
b) Dài hạn	21.693.243.056	23.904.168.256
Tiền thuê văn phòng nhận trước	21.693.243.056	23.904.168.256
Đỗ Văn Bình	3.338.571.869	3.422.036.165
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	2.002.999.387	2.054.355.387
Công ty CP Xây dựng Cotana	1.278.814.509	1.311.604.621
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	4.063.854.637	4.166.298.637
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam	-	1.769.160.232
Công ty CP Đầu tư Landcom	1.302.315.832	1.334.873.728
Công ty TNHH Công nghệ hóa chất và Môi trường Vũ Hoàng	4.919.368.000	4.959.684.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng TIC	2.573.129.299	2.615.816.367
Các đối tượng khác	2.214.189.523	2.270.339.119
Cộng	21.789.151.994	24.174.314.765

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

18. Vay và nợ thuê tài chính

18. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2018				Trong kỳ		01/01/2018		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
a) Vay ngắn hạn	57.431.243.188	57.431.243.188	119.326.372.561	101.426.180.606	39.531.051.233	39.531.051.233			
a1) Vay ngắn hạn ngân hàng	57.083.243.190	57.083.243.190	106.678.372.563	89.126.180.606	39.531.051.233	39.531.051.233			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (1)	46.405.044.637	46.405.044.637	88.511.685.200	81.637.691.796	39.531.051.233	39.531.051.233			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở chính (2)	10.678.198.553	10.678.198.553	18.166.687.363	7.488.488.810	-	-			
a2) Vay ngắn hạn cá nhân (6)	-	-	12.300.000.000	12.300.000.000	-	-			
Đinh Thị Minh Hằng	-	-	8.500.000.000	8.500.000.000	-	-			
Đào Thị Hòa	-	-	3.800.000.000	3.800.000.000	-	-			
a3) Vay dài hạn đến hạn trả	347.999.998	347.999.998	347.999.998	-	-	-			
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Thăng Long	178.000.000	178.000.000	178.000.000	-	-	-			
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Hà Nội	169.999.998	169.999.998	169.999.998	-	-	-			
b) Vay dài hạn	5.451.359.421	5.451.359.421	4.731.770.015	37.316.418.783	38.036.008.189	38.036.008.189			
Vay dài hạn ngân hàng	3.164.650.008	3.164.650.008	2.181.000.000	1.096.349.994	2.080.000.002	2.080.000.002			
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			
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long (5)	2.144.650.000	2.144.650.000	2.181.000.000	36.350.000	-	-			

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

Vay dài hạn cá nhân (b)	2.286.709.413	2.286.709.413	2.550.770.015	36.220.068.789	35.956.008.187	35.956.008.187
Đặng Thị Lê Anh	670.814.925	670.814.925	52.134.493	5.012.941	623.693.373	623.693.373
Đinh Thị Minh Hằng	39.582.893	39.582.893	589.745.292	13.331.731.133	12.781.568.734	12.781.568.734
Đào Ngọc Thanh	493.479.213	493.479.213	1.445.402.673	9.918.880.086	8.966.956.626	8.966.956.626
Lương Ngọc Huyền	749.891.092	749.891.092	58.280.147	5.603.869	697.214.814	697.214.814
Nguyễn Thị Thu Hương	-	-	405.207.410	4.291.782.050	3.886.574.640	3.886.574.640
Đặng Thu Vịnh	332.941.290	332.941.290	-	8.667.058.710	9.000.000.000	9.000.000.000
Tổng cộng	62.882.602.609	62.882.602.609	124.058.142.576	138.742.599.389	77.567.059.422	77.567.059.422

(1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/1654947/HĐTD ngày 09/07/2018 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội có hạn mức tín dụng 200.000.000.000 đồng. Lãi suất và thời hạn được quy định theo từng lần khế ước. Tài sản bảo đảm của khoản vay là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. Mục đích của khoản vay là để bổ sung vốn lưu động.

(2) Khoản vay theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số 1237468.18/HĐHM/VPB-COTANA ngày 14/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng có hạn mức tín dụng 125.000.000.000 đồng. Lãi suất và thời hạn được quy định theo từng lần giải ngân. Tài sản đảm bảo của khoản vay là hàng hóa trong kho của Công ty.

(3) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 110.14.068.306488.TD ngày 17/06/2014 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long. Lãi suất được quy định theo từng lần khế ước. Thời hạn cho vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích của khoản vay là mua xe ô tô Toyota Fortuner 2.7 và được đảm bảo bằng chính xe ô tô đó.

(4) Khoản vay theo hợp đồng cho vay số 1110/2017/HĐTD/TTBMB/01 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội. Khoản vay với số tiền 1.700.000.000 đồng lãi suất 7,8%/năm với mục đích mua xe ô tô For Explorer và được đảm bảo bằng chính xe ô tô đó. Thời hạn vay 60 tháng.

(5) Khoản vay theo hợp đồng cho vay số 954/2018/HĐTD/LDM/01 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long. Khoản vay với số tiền 2.181.000.000 đồng lãi suất 8,9%/năm với mục đích mua xe ô tô Kia Sedona; xe ô tô Samco Felix và được đảm bảo bằng chính xe ô tô đó. Thời hạn vay 60 tháng.

(6) Các khoản vay của 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.

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

19. Vốn chủ sở hữu**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 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
Tăng khác	-	-	1	1
Phân phối các quỹ	-	-	(2.734.198.778)	(2.734.198.778)
Chia cổ tức	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2017	100.000.000.000	651.034.891	23.350.359.544	124.001.394.435
Tăng vốn trong năm nay (*)	105.000.000.000	-	(100.000.000.000)	5.000.000.000
Lãi trong kỳ này	-	-	126.149.225.480	126.149.225.480
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 tại ngày 31/12/2018	205.000.000.000	651.034.891	36.538.914.176	242.189.949.067

(*) Tăng vốn theo nghị quyết số 02-NQ/ĐHĐCĐ ngày 10/10/2018 của Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Tập đoàn Cotana. Trong đó, nghị quyết thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 205 tỷ đồng gồm:

+ Phát hành 10.000.000 cổ phiếu thưởng tung ứng 100.000.000.000 đồng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu.

+ Chào bán 500.000 cổ phiếu tương ứng 5.000.000.000 đồng cho cán bộ công nhân viên theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Huỳnh Thị Mai Dung	40.410.580.000	10.830.540.000
Nguyễn Thị Hồng Cúc	-	10.000.000.000
Trần Văn Năm	14.023.680.000	7.011.840.000
Đào Ngọc Thanh	34.919.360.000	16.577.680.000
Asean Deep Value Fund	9.869.100.000	13.418.550.000
Các cổ đông khác	105.777.280.000	42.161.390.000
Cộng	205.000.000.000	100.000.000.000

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	105.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	205.000.000.000	100.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	10.000.000.000	10.000.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

d) Cổ phiếu

	31/12/2018	01/01/2018
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.500.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.500.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	20.500.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.500.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	20.500.000	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	01/01/2018	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND
				31/12/2018
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

*** 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

	31/12/2018	01/01/2018
Ngoại tệ các loại:		
USD	706,22	721,78

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
a) Doanh thu		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	2.230.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.517.643.461	9.109.384.414
Doanh thu hợp đồng xây dựng	429.475.155.865	276.646.528.218
Cộng	435.992.799.326	287.985.912.632

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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. Giá vốn hàng bán

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	2.122.373.716
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.899.552.084	6.027.021.384
Giá vốn hợp đồng xây dựng	415.393.915.879	283.908.772.016
Cộng	420.293.467.963	292.058.167.116

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.488.598.075	355.514.663
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.805.488.443	10.011.222.500
Lãi do thanh lý khoản đầu tư(*)	166.817.661.017	38.682.338.983
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	-	295.378
Cộng	173.111.747.535	49.049.371.524

(*) 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.

4. Chi phí tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí lãi vay	4.903.723.331	4.837.346.512
Trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	5.460.778.687	97.511.922
Chi phí tài chính khác	-	5.988
Cộng	10.364.502.018	4.934.864.422

5. Thu nhập khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	18.181.818
Xử lý công nợ	862.513	-
Cộng	862.513	18.181.818

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

6. Chi phí khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi nộp phạt thuế	100.536.702	1.048.244.090
Chi phí khác	929.492	47.559.467
Cộng	101.466.194	1.095.803.557

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</i>		
Chi phí nhân viên quản lý	11.313.089.331	7.392.431.886
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	716.431.997	438.378.838
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.450.578.870	1.140.730.299
Thuế, phí, lệ phí	809.521.043	1.709.595.877
Chi phí dự phòng	1.830.016.441	5.593.957.643
Chi phí dịch vụ mua ngoài	507.880.797	418.936.360
Chi phí bằng tiền khác	3.532.115.056	3.333.893.433
Cộng	20.159.633.535	20.027.924.336

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	272.215.439.143	97.626.049.791
Chi phí nhân công	80.067.981.590	51.633.137.082
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.671.297.670	2.892.716.246
Chi phí dịch vụ mua ngoài	80.491.310.872	6.075.421.437
Chi phí khác bằng tiền	7.572.180.868	5.191.922.952
Cộng	443.018.210.143	163.419.247.508

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	158.186.339.664	18.829.079.259
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	2.002.549.352	22.556.651.047
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	4.001.780.610	22.032.882.510
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	160.185.570.922	18.305.310.722

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế	32.037.114.184	3.661.062.144
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	450.764.700
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	-	107.627.284
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	107.627.284
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động chuyển nhượng bất động sản năm hiện hành	-	21.525.457
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32.037.114.184	4.133.352.301

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 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.

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ		
- Chi phí lãi vay nhập gốc	1.267.770.015	1.701.509.224
- Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu từ nguồn vốn chủ sở hữu	100.000.000.000	-
- Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	654.415.844	-
- Giảm vay do bù trừ công nợ	13.700.195.291	-
- Tăng khoản đầu tư từ cổ tức lợi nhuận được chia	1.026.939.343	-
2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	122.790.372.561	105.942.228.565
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	125.042.404.098	67.501.882.192

VIII Những thông tin khác**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ngày 01/02/2019, Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 19 với số vốn điều lệ là 205.000.000.000 đồng, tương ứng với 20.500.000 cổ phần.

Ngoài những sự kiện nêu trên, 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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

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

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: Các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

Danh sách các bên liên quan:**Bên liên quan****Mối quan hệ**

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 con
Công ty CP Xây dựng Cotana (đổi tên từ Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam)	Công ty con
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	Công ty con
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 con
Công ty TNHH Kinh Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư phát triển Công nghệ Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH BMS Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Công ty liên kết
Công ty CP Tập đoàn ECOPARK (đổi tên từ Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng) (*)	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland (**)	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Đầu tư King's Land (***)	Chủ tịch HĐQT
Ông Đào Ngọc Thanh	Tổng Giám đốc
Ông Đoàn Văn Tuấn	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Kế toán trưởng
Ông Trần Trọng Đại	

(*) Ông Đào Ngọc Thanh đồng thời là Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn ECOPARK.

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu		
Công ty CP Xây dựng Cotana	178.999.515	436.486.844
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	178.082.586	217.498.525
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	354.198.621	308.725.254
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	72.548.573	59.639.182
Công ty TNHH BMS Thành Nam	104.867.417	84.468.751
Công ty CP Đầu tư phát triển Công nghệ Thành Nam	1.175.498.463	1.243.780.003
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	57.729.010	999.638.383
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	930.878.523	3.479.750.930
Công ty CP Tập đoàn ECOPARK	130.398.497.897	120.172.844.595

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty CP Đầu tư King's Land	296.625.565	-
Mua hàng		
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Cotana	44.696.922.288	49.814.216.131
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	1.202.522.995	759.853.726
Công ty CP Xây dựng Cotana	7.750.163.796	11.951.102.364
Công ty TNHH BMS Thành Nam	270.332.330	-
Công ty CP Tập đoàn ECOPARK	-	971.136.805
Vay trong năm		
Ông Đào Ngọc Thanh	1.445.402.673	730.864.710
Bà Đinh Thị Minh Hằng	9.089.745.292	20.481.568.734
Ông Trần Trọng Đại	-	300.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	405.207.410	300.260.912
Chi phí lãi vay		
Ông Đào Ngọc Thanh	545.402.673	730.864.493
Bà Đinh Thị Minh Hằng	309.745.292	481.568.734
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	302.207.410	300.260.912
Cổ tức và lợi nhuận được chia		
Công ty CP Tập đoàn ECOPARK	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	96.000.000	18.000.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	-	6.967.620.000
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Cotana	1.026.939.343	-
*) Số dư với các bên liên quan		
	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Các khoản phải thu khách hàng		
Công ty CP Đầu tư Phát triển công nghệ Thành Nam	-	2.591.057.658
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	56.353.240	41.331.242
Ông Đào Ngọc Thanh	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	552.931.177	552.931.177
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland	4.135.894.351	5.787.141.567
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	10.116.816	12.419.792
Công ty CP Xây dựng Cotana	-	377.581.523
Công ty TNHH BMS Thành Nam	29.933.061	11.206.774
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1.664.721.982	1.652.575.826
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	35.699.968	7.320.190

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

Công ty CP Tập đoàn ECOPARK	64.692.310.997	27.667.303.048
Công ty CP Đầu tư King's Land	49.452.260	-
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	99.522.000	99.522.000
Công ty CP Tập đoàn ECOPARK	-	39.199.000
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	141.418.656	141.418.656
Các khoản phải thu khác		
Ông Đào Ngọc Thanh	-	116.908.235
Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	24.078.436
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	848.341.366	15.013.046
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7.300.000	7.300.000
Tạm ứng		
Ông Đoàn Văn Tuấn	-	120.000.000
Các khoản phải trả người bán		
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3.573.176.543	3.573.176.543
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Cotana	16.877.173.991	7.506.114.953
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	530.791.395	421.124.557
Công ty CP Xây dựng Cotana	375.554.215	2.307.325.735
Công ty TNHH BMS Thành Nam	277.995.803	380.630.240
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland	397.419	6.946.570
Doanh thu chưa thực hiện		
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	2.002.999.387	2.054.355.387
Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam	974.089.890	998.442.138
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	6.690.909	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotana	1.278.814.509	1.311.604.621
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Cotana	792.844.670	813.174.018
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	447.254.963	455.855.963
Các khoản phải trả khác		
Ông Đào Ngọc Thanh	10.058.816.484	9.086.411.484
Các khoản vay		
Bà Đinh Thị Minh Hằng	39.582.893	12.781.568.734
Ông Đào Ngọc Thanh	493.479.213	8.966.956.626
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	-	3.886.574.640

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

***) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

Thu nhập của các thành viên chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	2.732.566.019	1.537.000.000
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị	1.855.033.377	864.000.000
Cộng	4.587.599.396	2.401.000.000

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.18. 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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Các khoản vay	62.882.602.609	77.567.059.422
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(96.637.336.395)	(48.136.995.085)
Nợ thuần	(33.754.733.786)	29.430.064.337
Vốn chủ sở hữu	246.456.996.146	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 IV.

Tài sản tài chính

	Giá trị ghi sổ 31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	96.637.336.395	48.136.995.085
Phải thu khách hàng và phải thu khác	314.995.817.129	193.406.793.610
Các khoản đầu tư tài chính	35.209.038.813	12.173.503.968
Cộng	446.842.192.337	253.717.292.663

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

Các khoản vay	62.882.602.609	77.567.059.422
Phải trả người bán và phải trả khác	192.686.876.023	121.472.225.739
Chi phí phải trả	15.272.816.855	7.176.092.935
Cộng	270.842.295.487	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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 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.

31/12/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	180.569.853.805	12.117.022.218	192.686.876.023
Chi phí phải trả	15.272.816.855	-	15.272.816.855
Các khoản vay	57.431.243.188	5.451.359.421	62.882.602.609
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.

31/12/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	96.637.336.395	-	96.637.336.395
Các khoản đầu tư tài chính	25.000.016.200	10.209.022.613	35.209.038.813
Phải thu khách hàng và phải thu khác	313.604.826.691	1.390.990.438	314.995.817.129
01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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. Thông tin so sánh

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

Hà Nội, ngày 23 tháng 03 năm 2019
CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập biểu



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

