

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	10 - 45

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 Thùy	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 hợp nhất 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 hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,
CÔNG TY CỔ PHẦN 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 25 tháng 03 năm 2019

Số : 194/19/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 Cổ phần Tập đoàn Cotana

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty CP Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25 tháng 03 năm 2019, từ trang 06 đến trang 45, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất.



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 HỢP NHẤT

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		646.335.512.458	486.633.363.993
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	111.018.239.986	76.176.569.574
1 Tiền	111		39.589.884.143	76.176.569.574
2 Các khoản tương đương tiền	112		71.428.355.843	-
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.4.	80.573.833.800	66.000.016.200
1 Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(44.228)	(44.228)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		80.573.817.600	66.000.000.000
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		392.174.506.089	267.047.665.629
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	284.233.575.936	170.720.677.331
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5.	8.154.981.633	8.846.870.775
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3.	38.520.000.000	42.570.000.000
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	70.777.433.039	51.881.116.670
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9.511.484.519)	(6.970.999.147)
IV Hàng tồn kho	140		61.007.606.384	74.339.277.888
1 Hàng tồn kho	141	V.8.	61.007.606.384	74.339.277.888
V Tài sản ngắn hạn khác	150		1.561.326.199	3.069.834.702
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	128.961.402	635.779.717
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		507.117.792	2.434.054.985
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	925.247.005	-
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		104.641.404.017	96.354.063.799
I Các khoản phải thu dài hạn	210		2.460.084.438	2.460.084.438
1 Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.3.	901.214.000	901.214.000
2 Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	1.558.870.438	1.558.870.438
II Tài sản cố định	220		49.542.872.601	47.706.915.725
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	46.389.372.602	44.553.415.726
- Nguyên giá	222		78.792.945.096	74.566.428.584
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(32.403.572.494)	(30.013.012.858)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	3.153.499.999	3.153.499.999
- Nguyên giá	228		3.298.111.989	3.298.111.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(144.611.990)	(144.611.990)
III Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	V.11.	20.451.109.317	16.344.787.669
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		20.451.109.317	16.344.787.669
V Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.4.	27.713.299.078	27.407.055.944
1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		12.961.917.708	13.191.209.419
2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		14.232.736.645	14.652.803.241
3 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(321.355.275)	(436.956.716)
4 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		840.000.000	-
VI Tài sản dài hạn khác	260		4.474.038.583	2.435.220.023
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	4.474.038.583	2.435.220.023
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		750.976.916.475	582.987.427.792

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 45 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		399.933.354.082	341.922.006.253
I Nợ ngắn hạn	310		360.742.522.598	267.047.545.899
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	165.905.035.527	90.340.828.704
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	22.635.004.531	24.554.970.556
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	14.752.342.594	34.368.520.506
4 Phải trả người lao động	314		22.503.913.989	11.916.185.671
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	16.665.219.802	8.597.522.823
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18.	95.908.938	270.146.509
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	50.683.217.020	51.371.549.509
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	63.933.010.530	43.032.445.745
9 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
10 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.568.869.667	2.595.375.876
II Nợ dài hạn	330		39.190.831.484	74.874.460.354
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	17.171.329.527	19.274.260.604
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	12.117.022.218	14.445.061.093
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	8.169.072.245	40.537.007.189
4 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21.	1.698.971.286	583.695.260
5 Dự phòng phải trả dài hạn	342		34.436.208	34.436.208
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		351.043.562.393	241.065.421.539
I Vốn chủ sở hữu	410	V.20.	351.043.562.393	241.065.421.539
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		205.000.000.000	100.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		205.000.000.000	100.000.000.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		651.034.891	651.034.891
3 Vốn khác của chủ sở hữu	414		868.139.668	1.117.354.751
4 Quỹ đầu tư phát triển	418		10.288.152.000	2.881.745.327
5 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		79.980.553.936	74.606.324.205
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		55.214.032.307	8.316.898.046
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		24.766.521.629	66.289.426.159
6 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		54.255.681.898	61.808.962.365
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		750.976.916.475	582.987.427.792

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Oanh



Trần Trọng Đại



Phó Tổng giám đốc

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
COTANA

Đinh Thị Minh Hằng

(Theo ủy quyền số 04/2019/UQ-CNG)

Mẫu số B 02 - DN/HN

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2018	Năm 2017
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	498.041.061.044	328.074.928.997
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		498.041.061.044	328.074.928.997
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	483.992.351.472	327.234.652.915
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		14.048.709.572	840.276.082
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	177.479.260.127	188.903.462.578
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	5.259.249.949	5.611.716.038
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.374.851.390	5.236.201.961
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(229.291.711)	(480.534.227)
9 Chi phí bán hàng	25		-	-
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	29.439.625.957	27.023.847.321
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		156.599.802.082	156.627.641.074
12 Thu nhập khác	31	VI.5.	173.220.266	400.379.696
13 Chi phí khác	32	VI.6.	1.173.572.360	2.587.690.666
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.000.352.094)	(2.187.310.970)
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		155.599.449.988	154.440.330.104
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8.	32.626.166.744	33.242.971.574
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.9.	1.115.276.026	(55.482.059)
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		121.858.007.218	121.252.840.589
19 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		124.766.521.629	66.289.426.159
20 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		(2.908.514.411)	54.963.414.430
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	10.465	6.481

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2019
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Oanh



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

(Theo ủy quyền số 04/2019/UQ-CNG)

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2018	Năm 2017
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		155.599.449.988	154.440.330.104
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		4.180.617.033	4.258.797.041
- Các khoản dự phòng	03		2.424.883.931	6.631.495.237
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(265.217)	290.496
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(177.478.994.910)	(189.303.546.833)
- Chi phí lãi vay	06		5.374.851.390	5.236.201.961
- 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		(11.415.181.151)	(18.694.561.215)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(130.715.635.644)	(14.176.461.269)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		13.331.671.504	(584.251.066)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		75.657.092.371	(44.236.203.310)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.532.000.245)	242.268.527
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.515.645.902)	(3.587.933.186)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(54.501.532.498)	(6.693.475.494)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	(1.356.528.610)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(113.691.231.565)	(89.087.145.623)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(10.122.895.557)	(8.785.073.565)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		160.933.281	490.909.090
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(61.285.117.600)	(136.900.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		49.921.300.000	31.047.747.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(9.922.272.387)	(500.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		177.160.000.000	187.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.160.402.156	8.178.469.460
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		156.072.349.893	80.532.051.985
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		5.000.000.000	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		136.355.767.305	114.056.108.828
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(134.390.712.188)	(74.277.136.943)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(14.504.768.250)	(9.982.619.750)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(7.539.713.133)	29.796.352.135
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		34.841.405.195	21.241.258.497
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		76.176.569.574	54.935.766.823
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		265.217	(455.746)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.01	111.018.239.986	76.176.569.574

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Oanh



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

(Theo ủy quyền số 04/2019/UQ-CNG)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam được thành lập ngày 01/06/1993 theo Quyết định số 2162/QĐ-UB của Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội, sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003621 ngày 04/02/2004 (đăng ký lần đầu) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Ngày 31/8/2017, Công ty đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Cotana theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/1017/NQ-ĐHĐCĐ-CNG của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam. Công ty có 19 lần thay đổi Giấy 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 hiện đang 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 và cung cấp dịch vụ.

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;

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 Liệt - Hoàng Mai - Hà Nội

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	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	Xây dựng cầu, đường	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	Xây dựng dân dụng	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	Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng	51%	51%	51%
4.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital (*)	Tầng 6- toà nhà HCC - số 28 Lý Thường Kiệt, Phường Vĩnh Ninh, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam.	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	89,64%	75%	89,64%
5.	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	Kinh doanh thương mại	53,27%	53,27%	53,27%

(*) Trong đó, tỉ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 80,38%, tỉ lệ sở hữu gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh là 7,68%, tỉ lệ sở hữu gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô là 0,61%, tỉ lệ sở hữu gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng Cotana là 0,97%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Các công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty TNHH Kính Thành Nam	KCN Tiên Sơn, Thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	Sản xuất kính	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	Tư vấn, giám sát, thiết kế nội thất	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	Sản xuất vật liệu xây dựng	46%	46%	46%
4.	Công ty TNHH BMS Thành Nam	Cụm CN Ngọc Liệp, xã Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội	Sản xuất cốt thép	25%	25%	25%
5.	Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	Kiến trúc cảnh quan	20,7%	20,7%	20,7%

Danh sách 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, TP Hồ Chí Minh

7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất
- Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. 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; lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo thông tư số 202/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày 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 hợp nhất.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - "Báo cáo bộ phận" chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty, Chi nhánh Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

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

2. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu**

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

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

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**

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

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

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

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu.

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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng 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 và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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.

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 trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

5. Nguyên tắc kế toán nợ 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 là 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.

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 bình giá 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 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 Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, 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 hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

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

Loại tài sản cố định

Thời gian khấu hao <năm>

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

7.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp 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 Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, 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 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 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 25/4/2013 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 dài hạn

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

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

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

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 kế 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 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.

13. 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.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

Vốn khác của chủ sở hữu là khoản công ty con trả cổ tức cho công ty mẹ bằng cổ phiếu.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

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

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

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, doanh thu cung cấp dịch vụ, cho thuê thiết bị, văn phòng và Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, thu 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 dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả điều kiện sau:

- (a) 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;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu 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 niên độ kế toán.
 - + 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Tiền lãi

Doanh thu hoạt động tài chính là 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 quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần được ghi nhận căn cứ giá trị thỏa thuận trên theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần, biên bản thanh lý hợp đồng chuyển nhượng được xác nhận bởi các bên và tổ chức phát hành.

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 và các khoản chi phí tài chính khác.

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

17.1 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. 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 kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

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

Thuế khác

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tiền	39.589.884.143	76.176.569.574
Tiền mặt	1.745.502.285	5.442.874.160
Tiền gửi ngân hàng	37.844.381.858	70.733.695.414
Các khoản tương đương tiền	71.428.355.843	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	71.428.355.843	-
Cộng	111.018.239.986	76.176.569.574

2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - HUD	-	1.659.669.000	21.067.242.304	-
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland	-	-	5.787.141.567	-
Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng - TCT Thủy tinh và Gốm Xây dựng	-	-	4.340.093.833	-
Công ty CP Kinh doanh phát triển nhà và Đô thị Hà Nội	-	-	5.297.213.556	-
Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 - Hòa Lạc - Hòa Bình	-	-	2.310.445.751	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư & Phát triển DB	-	-	11.024.375.000	-
Công ty CP Tập đoàn ECOPARK	68.865.120.997	-	28.649.518.726	-

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Công ty Cổ phần 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 khoản phải thu khách hàng khác	120.190.748.751	7.901.329.186	53.394.072.594	6.970.999.147
Cộng	284.233.575.936	9.560.998.186	170.720.677.331	6.970.999.147

*b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2***3. Phải thu về cho vay**

	31/12/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	38.520.000.000	-	42.570.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản Trí Việt (i)	25.000.000.000	-	42.000.000.000	-
Bà Đinh Thị Minh Hằng (ii)	13.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác (iii)	520.000.000	-	570.000.000	-
b) Dài hạn	901.214.000	-	901.214.000	-
Nguyễn Tấn Thịnh	520.000.000	-	520.000.000	-
Các đối tượng khác	381.214.000	-	381.214.000	-
Cộng	39.421.214.000	-	43.471.214.000	-

*c) Phải thu về cho vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2**(i) Khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản Trí Việt vay theo các hợp đồng vay vốn ngắn hạn với lãi suất 5%/năm.**(ii) Khoản cho vay với kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 5,5%/năm;**(iii) Khoản cho vay ngắn hạn theo các hợp đồng vay vốn với các cá nhân, lãi suất quy định trên hợp đồng là 0%/năm, thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.*

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

4. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2018			01/01/2018		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) Chứng khoán kinh doanh	60.428	16.200	44.228	60.428	16.200	44.228
Tổng giá trị cổ phiếu;	60.428	16.200	44.228	60.428	16.200	44.228
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60.428	16.200	44.228	60.428	16.200	44.228
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2018			01/01/2018		
b1) Ngắn hạn	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng	80.573.817.600	80.573.817.600	80.573.817.600	66.000.000.000	66.000.000.000	66.000.000.000
b2, Dài hạn	80.573.817.600	80.573.817.600	80.573.817.600	66.000.000.000	66.000.000.000	66.000.000.000
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	840.000.000	840.000.000	840.000.000	-	-	-
Cộng	840.000.000	840.000.000	840.000.000	840.000.000	840.000.000	840.000.000
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2018			01/01/2018		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty TNHH Kính Thành Nam (1)	2.070.000.000	2.640.877.638	-	2.070.000.000	2.640.877.638	-
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam (2)	400.000.000	659.255.025	-	400.000.000	659.255.025	-
Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam (3)	5.781.900.000	5.665.737.878	-	5.781.900.000	5.929.064.783	-
Công ty TNHH BMS Thành Nam (4)	4.311.878.500	3.234.256.527	-	4.311.878.500	3.227.481.239	-
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green (5)	600.000.000	761.790.640	-	600.000.000	734.530.734	-
Cộng	13.163.778.500	12.961.917.708	-	13.163.778.500	13.191.209.419	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

+ Đầu tư vào đơn vị khác

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Tập đoàn Ecopark (đổi tên từ Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng)	2.042.358.757	-	7.724.697.740	-
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô	59.360.200	-	59.360.200	-
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	550.000.000	46.694.930	550.000.000	46.143.553
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland (i)	3.147.000.000	-	3.147.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam	-	-	1.637.727.613	25.361.832
Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIC (đổi tên từ Công ty CP Đầu tư xây dựng TIC)	534.017.688	-	534.017.688	-
Công ty CP Hudland thương mại và dịch vụ Công ty cổ phần Capella Việt Nam	500.000.000	-	500.000.000	-
Công ty CP ECO Văn Phong	500.000.000	274.660.345	500.000.000	365.451.331
Công ty CP Đầu tư King's Land	100.000.000	-	-	-
Công ty CP Western River	5.000.000.000	-	-	-
	1.800.000.000	-	-	-
Cộng	14.232.736.645	321.355.275	14.652.803.241	436.956.716

(*) Các khoản đầu tư vào đơn vị khác 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.

(i) Khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư phát triển Bất động sản Hudland gồm 60.000.000 VND là của Công ty CP Tập đoàn Cotana và 3.087.000.000 VND là của Ông Đào Ngọc Thanh ủy quyền cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (nay là Công ty CP Tập đoàn Cotana) theo Ủy quyền ngày 10/10/2014 của Ông Đào Ngọc Thanh.

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Chi tiết các khoản đầu tư

(1) Công ty TNHH Kính Thành Nam:

	31/12/2018	01/01/2018
- Tỷ lệ vốn nắm giữ	25,9%	25,9%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết	25,9%	25,9%

Trụ sở và ngành nghề kinh doanh chính: Số 2, đường TS17, Khu công nghiệp Tiên Sơn, TP.Bắc Ninh. Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực sản xuất.

Giao dịch chủ yếu giữa Công ty và Công ty TNHH Kính Thành Nam: không phát sinh giao dịch.

Giá trị hợp lý được Công ty xác định ban đầu bằng giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư.

(2) Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam:

	31/12/2018	01/01/2018
- Tỷ lệ vốn nắm giữ	25,0%	25,0%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết	25,0%	25,0%

Trụ sở và ngành nghề kinh doanh chính: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội. Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực tư vấn, giám sát, thiết kế nội thất.

Giao dịch chủ yếu giữa Công ty và Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam: không phát sinh giao dịch.

Giá trị hợp lý được Công ty xác định ban đầu bằng giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư.

(3) Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam:

	31/12/2018	01/01/2018
- Tỷ lệ vốn nắm giữ	46,0%	46,0%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết	46,0%	46,0%

Trụ sở và ngành nghề kinh doanh chính: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội. Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng.

Giao dịch chủ yếu giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam: thuê dịch vụ.

Giá trị hợp lý được Công ty xác định ban đầu bằng giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư.

(4) Công ty TNHH BMS Thành Nam:

	31/12/2018	01/01/2018
- Tỷ lệ vốn nắm giữ	25,0%	25,0%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết	25,0%	25,0%

Trụ sở và ngành nghề kinh doanh chính: Cụm CN Ngọc Liệp, xã Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội. Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực sản xuất cốt thép.

Giao dịch chủ yếu giữa Công ty và Công ty TNHH BMS Thành Nam: Thuê dịch vụ.

Giá trị hợp lý được Công ty xác định ban đầu bằng giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư.

(5) Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green:

	31/12/2018	01/01/2018
- Tỷ lệ vốn nắm giữ	20,7%	20,7%
- Quyền biểu quyết	20,7%	20,7%

Trụ sở và ngành nghề kinh doanh chính: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội. Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kiến trúc cảnh quan.

Giao dịch chủ yếu giữa Công ty và Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green: Thuê dịch vụ.

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Giá trị hợp lý được Công ty xác định ban đầu bằng giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư.

5. Trả trước cho người bán	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<i>a) Ngắn hạn</i>		
Công ty TNHH Kinh doanh vật tư và Vận chuyển Hà Trang	3.674.257.321	3.674.257.321
Các đối tượng khác	4.480.724.312	5.172.613.454
Cộng	8.154.981.633	8.846.870.775

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

6. Phải thu khác

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>a) Ngắn hạn</i>	70.777.433.039	-	51.881.116.670	-
Tạm ứng của CBNV	25.204.388.305	-	14.229.273.371	-
Đinh Thị Minh Hằng	4.150.000.000	-	2.000.000.000	-
Nguyễn Công Hiền	6.757.050.000	-	-	-
Đoàn Văn Tuấn	6.860.000.000	-	5.700.000.000	-
Trần Trọng Đại	2.300.000.000	-	2.000.000.000	-
Các đối tượng khác	5.137.338.305	-	4.529.273.371	-
Kinh phí công đoàn	-	-	32.435.089	-
Phải thu BHXH, BHYT, BHTN	-	-	91.570.171	-
Phải thu khác	45.118.700.384	-	37.422.738.039	-
Nguyễn Thanh Dương	-	-	753.400.000	-
Nguyễn Thị Vân Anh	-	-	750.000.000	-
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	-	-	-
Lãi dự thu	2.529.494.904	-	2.028.563.167	-
Đối tượng khác	5.801.205.480	-	2.102.774.872	-
Ký quỹ, ký cược	454.344.350	-	105.100.000	-
<i>b) Dài hạn</i>	1.558.870.438	-	1.558.870.438	-
Ký cược, ký quỹ;	204.000.000	-	204.000.000	-
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera	1.186.990.438	-	1.186.990.438	-
Phải thu khác	167.880.000	-	167.880.000	-
Cộng	72.336.303.477	-	53.439.987.108	-

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

(*) 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.

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

7. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	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;				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội	-	-	2.641.513.743	-
Ban Quản lý dự án Công trình Công cộng	-	-	2.941.080.800	-
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
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 CP Xây dựng số 2	1.703.957.954	-	1.703.957.954	1.703.957.954
Công ty CP Xây dựng HUD 101	-	-	104.050.588	-
Công ty CP Xây dựng Dân dụng công nghiệp Vinapetro	-	-	263.845.137	-
Công ty CP Xây dựng và Lắp máy điện nước số 3	155.333.332	-	155.333.332	77.666.666
Công ty CP Golden Gain Việt Nam	119.084.614	35.725.384	119.084.614	59.542.307
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	282.370.002	141.185.001	282.370.002	141.185.001
Công ty TNHH MTV Công nghệ thông tin Dung Quất - Quảng Ngãi	137.284.299	-	137.284.299	-
Các đối tượng khác	3.095.297.912	58.300.476	2.489.409.035	1.884.578.429
Cộng	27.492.359.709	17.980.875.190	32.836.961.100	25.865.961.953

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

8. 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 (*)	60.896.809.400	-	74.228.480.904	-
Hàng hoá	110.796.984	-	110.796.984	-
Cộng	61.007.606.384	-	74.339.277.888	-

(*) 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.

9. Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Đơn vị tính: VND	
			Cộng	
Nguyên giá				
Số dư ngày 01/01/2018	3.153.499.999	144.611.990	3.298.111.989	
Tăng khác				-
Thanh lý, nhượng bán	-	-		-
Giảm khác (*)	-	-		-
Số dư ngày 31/12/2018	3.153.499.999	144.611.990	3.298.111.989	
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư ngày 01/01/2018	-	144.611.990	144.611.990	
Khấu hao trong kỳ		-		-
Số dư ngày 31/12/2018	-	144.611.990	144.611.990	
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 kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 144.611.990 VND

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.153.499.999 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

10. 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	
							Tổng cộng	
Nguyên giá								
Số dư ngày 01/01/2018		41.894.520.915	18.134.801.218	11.907.729.180	1.340.377.271	1.289.000.000	74.566.428.584	
Mua trong năm		-	1.494.081.818	4.386.401.182	136.090.909	-	6.016.573.909	
Đầu tư XDCB hoàn thành		-	-	-	-	-	-	
Tăng khác		-	-	-	-	-	-	
Thanh lý, nhượng bán		-	(1.729.429.215)	(60.628.182)	-	-	(1.790.057.397)	
Giảm khác		-	-	-	-	-	-	
Số dư ngày 31/12/2018		41.894.520.915	17.899.453.821	16.233.502.180	1.476.468.180	1.289.000.000	78.792.945.096	
Giá trị hao mòn lũy kế								
Số dư ngày 01/01/2018		7.850.790.446	14.704.990.380	5.159.253.961	1.116.394.740	1.181.583.331	30.013.012.858	
Khấu hao trong năm		1.217.057.900	761.204.378	1.953.080.192	141.857.894	107.416.669	4.180.617.033	
Tăng khác		-	-	-	-	-	-	
Thanh lý, nhượng bán		-	-	(499.420.271)	(1.290.637.126)	-	(1.790.057.397)	
Giảm khác		-	-	-	-	-	-	
Số dư ngày 31/12/2018		9.067.848.346	15.466.194.758	6.612.913.882	(32.384.492)	1.289.000.000	32.403.572.494	
Giá trị còn lại								
Tại ngày 01/01/2018		34.043.730.469	3.429.810.838	6.748.475.219	223.982.531	107.416.669	44.553.415.726	
Tại ngày 31/12/2018		32.826.672.569	2.433.259.063	9.620.588.298	1.508.852.672	-	46.389.372.602	

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 34.707.920.183 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 36.353.129.991 VND)

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 15.450.523.740 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 15.730.989.755 VND)

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

11. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>		
Mua nhà tại khu Viglacera	12.997.451.741	12.997.451.741
Chi phí xây dựng khu đô thị mới An Vân Dương	7.453.657.576	3.347.335.928
Cộng	20.451.109.317	16.344.787.669

12. Chi phí trả trước

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	128.961.402	635.779.717
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	93.518.675	621.565.869
Chi phí bảo hiểm	35.442.727	10.716.500
Chi phí sửa chữa tài sản	-	3.497.348
<i>b) Dài hạn</i>	4.474.038.583	2.435.220.023
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	4.474.038.583	2.432.661.841
Chi phí sửa chữa tài sản	-	2.558.182
Cộng	4.602.999.985	3.070.999.740

13. Phải trả người bán

	31/12/2018 VND		01/01/2018 VND	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<i>a) Ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH Đầu tư & Xây dựng công trình 656	5.477.969.850	5.477.969.850	5.524.394.850	5.524.394.850
Công ty CP Tư vấn xây dựng và Thương mại Nam Thăng Long	-	-	1.387.682.881	1.387.682.881
Công ty CP Vật liệu xây dựng Sông Đáy	-	-	2.223.820.250	2.223.820.250
Công ty TNHH MTV Gia Khiêm	2.197.260.000	2.197.260.000	2.197.260.000	2.197.260.000
Công ty TNHH Sơn Tùng	4.038.488.100	4.038.488.100	4.402.981.500	4.402.981.500
Công ty TNHH MTV Thái Hưng Hà Nội	17.528.946.637	17.528.946.637	-	-
Công ty CP Đầu tư khoáng sản Thịnh Phát	3.203.343.000	3.203.343.000	5.064.813.000	5.064.813.000
Các đối tượng khác	133.459.027.940	133.459.027.940	69.539.876.223	69.539.876.223
Cộng	165.905.035.527	165.905.035.527	90.340.828.704	90.340.828.704

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

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

14. Người mua trả tiền trước

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Cục Thuế tỉnh Hải Dương	-	4.923.796.974
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	4.145.218.040	4.149.218.040
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	4.181.239.274	2.177.826.487
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	2.905.311.714	7.022.436.489
Công ty Cổ phần Xây dựng đầu tư bất động sản Việt Minh Hoàng	3.614.237.094	-
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Quận Hoàn Kiếm	2.130.000.000	-
Các đối tượng khác	5.658.998.409	6.281.692.566
Cộng	22.635.004.531	24.554.970.556

b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2018
a) Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	4.108.573.944	9.627.192.806	7.175.011.657	6.560.755.093
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.933.723.579	32.626.166.744	54.501.532.498	7.058.357.825
Thuế Thu nhập cá nhân	950.423.214	2.843.966.638	2.767.347.585	1.027.042.267
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	200	66.614.916	66.615.116	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	105.584.466	193.572.016	192.969.073	106.187.409
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	270.215.103	24.778.643	294.993.746	-
Cộng	34.368.520.506	45.382.291.763	64.998.469.675	14.752.342.594
b) Phải thu				
Thuế GTGT đầu ra	-	-	699.217.463	699.217.463
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	226.029.542	226.029.542
Cộng	-	-	925.247.005	925.247.005

16. Chi phí phải trả

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ngắn hạn	16.665.219.802	8.597.522.823
Chi phí lãi vay	82.079.271	490.643.798
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành	16.569.504.167	8.093.242.661
Trích trước các chi phí khác	13.636.364	13.636.364
Cộng	16.665.219.802	8.597.522.823

17. Phải trả khác

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
a) Ngắn hạn	50.683.217.020	51.371.549.509
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	415.746.009	568.843.172
Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công, xây dựng (1)	12.647.372.320	15.379.782.043

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Các khoản phải trả, phải nộp khác	37.620.098.691	35.422.924.294
Phạm Mạnh Long (2)	25.804.500.000	25.804.500.000
Lê Thị Vân Anh (2)	5.983.500.000	5.983.500.000
Các khoản phải trả khác	5.832.098.691	3.634.924.294
b) Dài hạn	12.117.022.218	14.445.061.093
Đào Ngọc Thanh (3)	10.058.816.484	9.086.411.484
Đặng Thu Vịnh	94.721.170	94.721.170
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam	227.543.421	204.000.000
Phải trả các cá nhân tiền góp vốn vào Dự án Khu đô thị Đông Sơn, Thanh Hóa	-	3.250.000.000
Khách hàng của Sàn bất động sản Thành Nam (4)	1.235.941.143	1.309.928.439
Nhận ủy thác đầu tư	500.000.000	500.000.000
Nguyễn Nam Cường	500.000.000	500.000.000
Cộng	62.800.239.238	65.816.610.602

(1) Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công, xây dựng công trình theo các hợp đồng giao khoán giữa Công ty và các đội, xí nghiệp đã được các đội, xí nghiệp hoàn chứng từ thanh toán và chưa được Công ty thanh toán.

(2) 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.

(3) Khoản phải trả Ông Đào Ngọc Thanh phản ánh số tiền mà ông Đào Ngọc Thanh đã ủy thác để Công ty Cổ phần 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.

(4) Khoản phải trả khách hàng của sàn Bất động sản Thành Nam phản ánh số tiền phải trả cho các khách hàng góp vốn theo các hợp đồng góp vốn và phân chia diện tích căn hộ chung cư, chỗ để xe ô tô với Công ty CP Tập đoàn Cotana vào Dự án Khu nhà ở Viglacera mà Công ty CP Tập đoàn Cotana đã ký hợp đồng góp vốn kinh doanh với chủ đầu tư.

18. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a) Ngắn hạn	95.908.938	270.146.509
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng:	95.908.938	270.146.509
b) Dài hạn	17.171.329.527	19.274.260.604
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng:	17.171.329.527	19.274.260.604
Đỗ Văn Bình	3.338.571.869	3.422.036.165
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	4.063.854.637	4.166.298.637
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam	-	1.769.160.232
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
Công ty CP Đầu tư Landcom	1.302.315.832	-
Các đối tượng khác	974.089.890	2.341.265.203
Cộng	17.267.238.465	19.274.260.604

c) Doanh thu chưa thực hiện là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

19. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2018				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 và nợ thuê tài chính ngắn hạn									
a1) Vay ngắn hạn									
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (1)	63.933.010.530	63.933.010.530	130.120.349.481	109.219.784.696	43.032.445.745	43.032.445.745			
Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Giảng Võ (2)	62.968.506.190	62.968.506.190	129.155.844.483	108.637.292.038	42.449.953.745	42.449.953.745			
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở (6)	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 (9)									
Vay huy động cá nhân (13)	1.500.000.000	1.500.000.000	3.970.000.000	3.970.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000			
a2) Vay dài hạn đến hạn trả									
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Chương Dương (3)	2.807.256.000	2.807.256.000	4.279.464.920	2.891.111.432	1.418.902.512	1.418.902.512			
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long (4)	10.678.198.553	10.678.198.553	18.166.687.363	7.488.488.810	-	-			
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hai Bà Trưng (5)	1.578.007.000	1.578.007.000	14.228.007.000	12.650.000.000	-	-			
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long (7)	964.504.340	964.504.340	964.504.998	582.492.658	582.492.000	582.492.000			
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long (8)	212.100.000	212.100.000	212.100.000	322.500.000	322.500.000	322.500.000			
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (10)	93.750.000	93.750.000	93.750.000	112.500.000	112.500.000	112.500.000			
b) Vay dài hạn									
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Chương Dương (3)	200.004.000	200.004.000	200.004.000	-	-	-			
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long (4)	178.000.000	178.000.000	178.000.000	-	-	-			
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hai Bà Trưng (5)	110.650.342	110.650.342	110.651.000	147.492.658	147.492.000	147.492.000			
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long (7)	169.999.998	169.999.998	169.999.998	-	-	-			
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (10)	8.169.072.245	8.169.072.245	7.919.692.839	40.287.627.783	40.537.007.189	40.537.007.189			
b) Vay dài hạn									
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Chương Dương (3)	83.000.000	83.000.000	-	243.600.000	326.600.000	326.600.000			
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long (4)	-	-	-	93.750.000	93.750.000	93.750.000			
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hai Bà Trưng (5)	499.990.000	499.990.000	-	400.008.000	899.998.000	899.998.000			
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long (7)	-	-	-	550.000.000	550.000.000	550.000.000			
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long (8)	-	-	-	110.651.000	110.651.000	110.651.000			
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (10)	1.020.000.008	1.020.000.008	-	509.999.994	1.530.000.002	1.530.000.002			
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (11)	932.800.000	932.800.000	1.056.000.000	123.200.000	-	-			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long (12)	2.144.650.000	2.144.650.000	2.181.000.000	36.350.000	-
Vay huy động cá nhân	3.488.632.237	3.488.632.237	4.682.692.839	38.220.068.789	37.026.008.187
Cộng	72.102.082.775	72.102.082.775	138.040.042.320	149.507.412.479	83.569.452.934
					83.569.452.934

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

(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 Mai, Thành phố Hà Nội. Mục đích của khoản vay là để bổ sung vốn lưu động.

(2) Khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng số GGV.DN.42.040818 ngày 06/08/2018; hạn mức cho vay là 1,5 tỷ đồng; mục đích vay là bổ sung vốn lưu động; lãi suất vay được quy định trong từng Khế ước nhận nợ; thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng; thời hạn vay được ghi trên mỗi Khế ước nhận nợ tối đa không quá 6 tháng. Tài sản đảm bảo là bất động sản thuộc sở hữu của ông Nguyễn Tuấn Hùng - Giám đốc Công ty CP Xây dựng Cotana, bất động sản thuộc sở hữu của bà Phạm Nguyễn Hoàng Anh và hình thức tín chấp.

(3) Vay theo Hợp đồng tín dụng dự án đầu tư số 01/16/DABT/VCB.CD - NTĐ ngày 28/01/16 với VCB - CN Chương Dương, mục đích sử dụng vốn vay Thanh toán 1 phần giá trị hợp đồng mua 01 xe ô tô con 05 chỗ ngồi, nhãn hiệu Mazda 6 CKD 2.0 G AT lắp ráp tại Việt Nam, mới 100% theo hợp đồng mua bán xe ô tô số 0147/2016/AHCOM-LVL ngày 15/01/16 ký giữa Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô và Công ty CP AHCOM Việt Nam; thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất cho vay 9,3%/năm cố định trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng này; biện pháp bảo đảm tiền vay là tài sản hình thành từ hợp đồng vay;

Và khoản vay theo Hợp đồng vay số 01/17/TH/VCB.CD-NTĐ ngày 08/6/2017 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Chương Dương, giá trị khoản vay là 600 triệu đồng, thời hạn vay là 36 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn, lãi suất vay trong hạn 9,4%/năm. Mục đích sử dụng vốn vay để thanh toán một phần giá trị hợp đồng mua xe ô tô Toyota Fortuner X, động cơ xăng - 07 chỗ ngồi (mới 100%). Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ hợp đồng vay.

(4) Khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng số 78251.15.068.2502105.TD ngày 22/10/2015; thời hạn cho vay: 48 tháng kể từ ngày nhận nợ tiền vay; mục đích vay: Vay mua ô tô. Đề nghị giải ngân kiểm kê khế ước nhận nợ số LD1529945795 ngày 26/10/2015 với số tiền vay là 450 triệu đồng; lãi suất vay 10,8%/năm. Tài sản thế chấp là tài sản hình thành từ khoản vay.

(5) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng 5/87.17.806.HĐTD ngày 19/6/2017 với khoản cấp vay vốn trung hạn với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng trong vòng 3 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn vay là 5 năm kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay thả nổi, phương pháp tính lãi được quy định cụ thể tại từng đơn đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ. Mục đích của khoản vay là để tài trợ mua 01 xe ô tô mới 100%. Tài sản đảm bảo là 01 xe ô tô nhãn hiệu TOYOTA, biển số 30E - 437.45

(6) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 3632913.18/HĐHM/VPB-COTANA ngày 14/12/2018 với hạn mức vay 10.000.000.000 đồng. Mục đích: bổ sung vốn lưu động. Thời hạn vay của các khoản vay từng lần không quá 8 tháng, lãi suất vay được quy định cụ thể trong từng khế ước nhận nợ, lãi suất vay tại ngày giải ngân là 9%/năm. Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền đòi nợ và hàng hóa hình thành từ các dự án/hợp đồng do Ngân hàng tài trợ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

(7) 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.

(8) Theo Hợp đồng tín dụng số 40363.15.068.2468204.TD ngày 21/09/2015 hạn mức tín dụng 590 triệu đồng. Mục đích: thanh toán tiền mua ô tô Mazda. Thời hạn 48 tháng, lãi suất tại ngày giải ngân là 10,5%, trả gốc theo 48 kỳ, nếu trả gốc đúng kỳ theo hợp đồng (không phát sinh nợ quá hạn từ 10 ngày trở lên) sẽ được hưởng lãi suất ưu đãi từ 22/9/15 đến 21/9/16 cố định là 8,5%. Tài sản đảm bảo là xe ô tô hình thành từ vốn vay.

(9) 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.

(10) Khoản vay theo hợp đồng cho vay số 11110/2017/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.

(11) Hợp đồng tín dụng số 171/2018/HĐTDTH-PN/SHB.120600 ngày 08/05/2018, mục đích vay đầu tư tài sản cố định. Mua xe ô tô con nhãn hiệu KIA Grand Sedona mới 100%, lãi suất cho vay áp dụng trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên là 7,9%/năm, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần với mức lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VND 13 tháng trả lãi cao nhất tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay tối thiểu 4,25%/năm. Đến thời điểm 31/12/2018 số dư nợ của hợp đồng vay này là 1.144.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo là Xe ô tô con mang biển số 75A-122.24 nhãn hiệu KIA (Số khung: RNYHYH51A6JC125797; Số máy: G6DFJS719436) có giá trị 1.409.000.000 đồng.

(12) 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.

(13) Các khoản vay của các cá nhân với thời hạn vay trên, dưới 12 tháng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất từ 0%/năm đến 8%/năm theo từng hợp đồng vay với từng cá nhân, lãi nhập gốc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

20. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2017	100.000.000.000	651.034.891	-	19.919.234.740	120.570.269.631
- Lãi trong năm trước	-	-	-	66.289.426.159	66.289.426.159
- Tăng khác	-	-	1.117.354.751	1.131.862.084	2.249.216.835
- Phân phối 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	1.117.354.751	74.606.324.205	176.374.713.847
- Tăng vốn trong năm nay (*)	105.000.000.000	-	-	-	105.000.000.000
- Giảm lợi nhuận sau thuế cho tăng vốn cổ phần (*)	-	-	-	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
- Lãi trong kỳ	-	-	-	124.766.521.629	124.766.521.629
- Phân phối các quỹ	-	-	-	(9.392.291.898)	(9.392.291.898)
- Chia cổ tức	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
- Giảm khác (**)	-	-	(249.215.083)	-	(249.215.083)
Số dư tại ngày 31/12/2018	205.000.000.000	651.034.891	868.139.668	79.980.553.936	286.499.728.495

(*) 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 tương 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.

(**) Giảm khác của vốn khác của chủ sở hữu do xác định lại cổ phiếu thưởng của Công ty tại Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana (Công ty con).

b) Chi tiết vốn góp 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
Tổng cộng	205.000.000.000	100.000.000.000

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

d) Cổ phiếu	31/12/2018 Cổ phiếu	01/01/2018 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.500.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20.500.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	20.500.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.500.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	20.500.000	10.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.		

e) Các quỹ của công ty

	01/01/2018	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2018
Quỹ đầu tư phát triển	2.881.745.327	7.406.406.673	-	10.288.152.000
Cộng	2.881.745.327	7.406.406.673	-	10.288.152.000

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

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập từ phần lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và được sử dụng để bổ sung vốn kinh doanh của Công ty bằng việc đầu tư 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.

21. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	1.698.971.286	583.695.260
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.698.971.286	583.695.260

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	469.716.911.387	298.728.254.139
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.324.149.657	27.102.174.858
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	2.230.000.000
Doanh thu bán vật tư, hàng hóa	-	14.500.000
Cộng	498.041.061.044	328.074.928.997

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	460.281.235.170	302.169.702.679
Giá vốn cung cấp dịch vụ	23.711.116.302	22.932.065.520
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	2.122.373.716
Giá vốn bán vật tư, hàng hóa	-	10.511.000
Cộng	483.992.351.472	327.234.652.915

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.132.784.793	3.160.468.460
Lãi bán khoản đầu tư tài chính (*)	166.817.661.017	180.724.697.740
Cổ tức được chia	1.528.549.100	5.018.001.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đáng giá lại cuối kỳ	265.217	295.378
Cộng	177.479.260.127	188.903.462.578

(*) 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	5.374.851.390	5.236.201.961
Trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	551.377	374.922.215
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(116.152.818)	-
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	-	585.874
Chi phí tài chính khác	-	5.988
Cộng	5.259.249.949	5.611.716.038

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

5. Thu nhập khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	160.933.281	400.379.633
Các khoản thu nhập khác	12.286.985	63
Cộng	173.220.266	400.379.696

6. Chi phí khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí phạt thuế và truy thu thuế	424.828.278	2.462.055.901
Chi phí phạt chậm nộp bảo hiểm	30.048.724	3.789.386
Các khoản chi phí khác	718.695.358	121.845.379
Cộng	1.173.572.360	2.587.690.666

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	16.815.091.987	12.467.885.270
Chi phí vật liệu quản lý	147.123.625	219.225.981
Chi phí đồ dùng văn phòng	833.561.377	523.135.387
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.753.601.899	1.406.539.328
Thuế, phí và lệ phí	885.612.081	1.813.512.225
Chi phí dự phòng	2.541.216.372	6.256.573.022
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.849.509.766	919.647.649
Chi phí bằng tiền khác	4.613.908.850	3.417.328.459
Cộng	29.439.625.957	27.023.847.321

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32.626.166.744	33.242.971.574
Cộng	32.626.166.744	33.242.971.574

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	1.115.276.026	(55.482.059)
Cộng	1.115.276.026	(55.482.059)

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

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	335.566.710.978	174.671.694.457
Chi phí nhân công	109.662.327.621	85.345.011.142
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.180.617.033	4.258.797.041
Chi phí dịch vụ mua ngoài	91.163.447.758	26.755.484.110

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Chi phí khác bằng tiền	12.737.257.712	9.665.056.160
Cộng	553.310.361.102	300.696.042.910

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	124.766.521.629	66.289.426.159
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
+ Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	124.766.521.629	66.289.426.159
+ Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	12.614.922.548	1.480.335.424
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.716.439	10.000.000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	10.465	6.481

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được Công ty xác định sau khi trừ số tạm trích Quỹ khen thưởng phúc lợi với tỉ lệ 10%/ lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng theo kế hoạch tài chính năm 2018 đã được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội cổ đông số 01/2018-NQ/ĐHCD-CNG ngày 24/04/2018 của Công ty CP Tập đoàn Cotana.

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất		
- Chi phí lãi vay nhập gốc khoản vay	1.267.770.015	1.701.509.224
- Giảm vay do bù trừ công nợ	14.700.195.291	-
- 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	-
2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	136.355.767.305	114.056.108.828
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	134.390.712.188	74.277.136.943

VIII Những thông tin khác

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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 và ngày 01/03/2019, Công ty nhận được thông báo số 196/TB-SGDHN của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết bổ sung cổ phiếu; theo đó, số lượng cổ phiếu được niêm yết bổ sung là 10.500.000 cổ phiếu, tổng giá trị theo mệnh giá là 105.000.000.000 đồng.

Ngoài 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

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.

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

Công ty TNHH Kinh Thành Nam
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam
Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam
Công ty TNHH BMS Thành Nam
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green
Công ty CP Tập đoàn Ecopark (đổi tên từ Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng)
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland
Công ty CP Đầu tư King's Land
Ông Đào Ngọc Thanh
Ông Đoàn Văn Tuấn.
Bà Nguyễn Thị Thu Hương
Bà Đinh Thị Minh Hằng
Ông Trần Trọng Đại
Ông Nguyễn Huy Đức

Mối quan hệ

Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Bên nhận góp vốn (i)

Bên nhận góp vốn (ii)
Bên nhận góp vốn (iii)
Chủ tịch HĐQT
Tổng Giám đốc
Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự
Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Kế toán trưởng
Giám đốc Công ty CP Tư vấn và xây dựng Nam Thành Đô

- (i) Ông Đào Ngọc Thanh đồng thời là Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark.
(ii) Bà Đinh Thị Minh Hằng đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland.
(iii) Ông Đào Ngọc Thanh đồng thời là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư King's Land.

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
<i>Doanh thu</i>		
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 Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	-	139.034.262
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	3.878.253.555	2.866.310.391
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	130.398.497.897	135.345.096.688
Công ty CP Đầu tư King's Land	296.625.565	-
<i>Mua hàng</i>		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	270.332.330	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	-	971.136.805
<i>Nhận các khoản vay</i>		
Ông Đào Ngọc Thanh	1.445.402.673	730.864.710
Bà Đinh Thị Minh Hằng	9.089.745.292	20.481.568.734
Ông Trần Trọng Đại	-	300.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	405.207.410	300.260.912

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Các khoản cho vay

Ông Nguyễn Huy Đức	-	5.500.000.000
Bà Đinh Thị Minh Hằng	13.000.000.000	-

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, lợi nhuận được chia

Công ty CP Tập đoàn Ecopark	682.548.000	5.000.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	96.000.000	18.000.000

b) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm

	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
Lãi vay từ các khoản cho vay	1.157.355.375	1.512.694.139
Cộng	5.744.954.771	3.913.694.139

c) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải thu khách hàng		
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 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 Tập đoàn Ecopark	68.865.120.997	27.667.303.048
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	4.177.051.350	8.006.125.053
Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam	-	2.591.057.658
Công ty CP Đầu tư King's Land	49.452.260	-
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	-	39.199.000
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	99.522.000	99.522.000
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	141.418.656	141.418.656
Tạm ứng		
Đoàn Văn Tuấn	6.860.000.000	5.700.000.000
Đinh Thị Minh Hằng	4.150.000.000	2.000.000.000
Trần Trọng Đại	2.300.000.000	2.000.000.000
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	-	15.013.046
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7.300.000	7.300.000
Phải thu về cho vay		
Bà Đinh Thị Minh Hằng	13.000.000.000	-
Phải trả người bán		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	277.995.803	380.630.240

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Công ty TNHH Kinh Thành Nam	3.573.176.543	3.573.176.543
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	397.419	6.946.570
Người mua trả tiền trước		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	-	7.022.436.489
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	4.181.239.274	2.177.826.487
Các khoản phải trả khác		
Ông Đào Ngọc Thanh	10.058.816.484	9.086.411.484
Các khoản vay		
Ông Đào Ngọc Thanh	493.479.213	9.966.956.626
Bà Đinh Thị Minh Hằng	39.582.893	12.781.568.734
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	-	3.886.574.640
Doanh thu chưa thực hiện		
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	6.690.909	-
Công ty CP Đầu tư phát triển Công nghệ Thành Nam	974.089.890	998.442.138

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 cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại thuyết minh số V.19, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

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	01/01/2018
	VND	VND
Các khoản vay	72.102.082.775	83.569.452.934
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	111.018.239.986	76.176.569.574
Nợ thuần	(38.916.157.211)	7.392.883.360
Vốn chủ sở hữu	351.043.562.393	241.065.421.539
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	-	3,1%

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 và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh số IV.

Các loại công cụ tài chính	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	111.018.239.986	76.176.569.574
Phải thu khách hàng và phải thu khác	347.058.394.894	217.189.665.292
Các khoản đầu tư tài chính	134.746.429.170	123.687.076.725
Cộng	592.823.064.050	417.053.311.591
Công cụ nợ tài chính		
Các khoản vay	72.102.082.775	83.569.452.934
Phải trả người bán và phải trả khác	228.705.274.765	156.157.439.306

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Chi phí phải trả	16.665.219.802	8.597.522.823
Cộng	317.472.577.342	248.324.415.063

Công ty chưa đánh giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công cụ nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do thông tư 210 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 cụ 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

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi các đơn vị thuộc Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Quản lý rủi ro về giá

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

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

	Dưới 1 năm 31/12/2018 VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	216.588.252.547	12.117.022.218	228.705.274.765
Chi phí phải trả	16.665.219.802	-	16.665.219.802
Các khoản vay	63.933.010.530	8.169.072.245	72.102.082.775

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	141.712.378.213	14.445.061.093	156.157.439.306
Chi phí phải trả	8.597.522.823	-	8.597.522.823
Các khoản vay	43.032.445.745	40.537.007.189	83.569.452.934

Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Tuy nhiên 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	111.018.239.986	-	111.018.239.986
Phải thu khách hàng và phải thu khác	345.499.524.456	1.558.870.438	347.058.394.894
Các khoản đầu tư tài chính	119.093.833.800	15.652.595.370	134.746.429.170

01/01/2018	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	76.176.569.574	-	76.176.569.574
Phải thu khách hàng và phải thu khác	215.630.794.854	1.558.870.438	217.189.665.292
Các khoản Đầu tư tài chính	108.570.016.200	15.117.060.525	123.687.076.725

4. Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2017 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2019

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Oanh



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

(Theo ủy quyền số 04/2019/UQ-CNG)