

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
QUÝ IV NĂM 2019**



Mẫu số B 01a - DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Quý IV năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	31/12/2018
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>644,986,550,852</b>	<b>646,335,512,458</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>91,082,282,582</b>	<b>111,018,239,986</b>
1 Tiền	111	V.1.	91,082,282,582	39,589,884,143
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	71,428,355,843
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.3.</b>	<b>50,525,605,241</b>	<b>80,573,833,800</b>
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		50,525,589,041	80,573,817,600
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>416,954,575,783</b>	<b>392,174,506,089</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	344,229,105,869	284,233,575,936
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	8,501,878,415	8,154,981,633
3 Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4 Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		3,120,000,000	38,520,000,000
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	70,633,342,940	70,777,433,039
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9,529,751,441)	(9,511,484,519)
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>66,161,474,460</b>	<b>61,007,606,384</b>
1 Hàng tồn kho	141	V.7.	66,161,474,460	61,007,606,384
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>20,262,612,786</b>	<b>1,561,326,199</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	305,626,708	128,961,402
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		18,834,528,360	507,117,792
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	1,122,457,718	925,247,005
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>341,126,512,919</b>	<b>104,641,404,017</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2,460,084,438</b>	<b>2,460,084,438</b>
5 Phải thu về cho vay dài hạn	215		901,214,000	901,214,000
6 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	1,558,870,438	1,558,870,438
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>50,366,218,157</b>	<b>49,542,872,601</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	47,212,718,158	46,389,372,602
- Nguyên giá	222		83,573,926,042	78,792,945,096
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(36,361,207,884)	(32,403,572,494)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.11.	3,153,499,999	3,153,499,999
- Nguyên giá	228		3,298,111,989	3,298,111,989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(144,611,990)	(144,611,990)
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.8.</b>	<b>256,509,294,658</b>	<b>20,451,109,317</b>
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		256,509,294,658	20,451,109,317
<b>V Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.3.</b>	<b>27,814,421,333</b>	<b>27,713,299,078</b>
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		13,211,917,708	12,961,917,708
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		14,182,188,905	14,232,736,645
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(419,685,280)	(321,355,275)
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		840,000,000	840,000,000
<b>VI Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3,976,494,333</b>	<b>4,474,038,583</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	2,789,702,850	4,474,038,583
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.20.	1,186,791,483	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>986,113,063,771</b>	<b>750,976,916,475</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**Quý IV năm 2019**

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	31/12/2018
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>670,543,991,371</b>	<b>399,933,354,082</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>468,497,350,144</b>	<b>360,742,522,598</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	233,766,436,199	165,905,035,527
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	27,257,990,652	22,635,004,531
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	8,525,776,606	14,752,342,594
4 Phải trả người lao động	314		15,338,184,592	22,503,913,989
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	25,871,877,070	16,665,219,802
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18.	-	95,908,938
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	59,679,310,788	50,683,217,020
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	87,454,733,756	63,933,010,530
11 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		34,436,208	-
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		10,568,604,273	3,568,869,667
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>202,046,641,227</b>	<b>39,190,831,484</b>
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	16,952,364,896	17,171,329,527
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	92,284,166,797	12,117,022,218
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	91,091,351,008	8,169,072,245
11 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.20.	1,718,758,526	1,698,971,286
12 Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	34,436,208
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>315,569,072,400</b>	<b>351,043,562,393</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.21.	<b>315,569,072,400</b>	<b>351,043,562,393</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		205,000,000,000	205,000,000,000
2 - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		205,000,000,000	205,000,000,000
1 - Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		511,034,891	651,034,891
3 Vốn khác của chủ sở hữu	414		1,738,139,668	868,139,668
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		11,170,679,818	10,288,152,000
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		55,321,319,938	79,980,553,936
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		51,325,570,978	55,214,032,307
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		3,995,748,960	24,766,521,629
13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		41,827,898,085	54,255,681,898
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>986,113,063,771</b>	<b>750,976,916,475</b>

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc





Nguyễn Thị Oanh

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Quý IV năm 2019

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ IV		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY		Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1	01	VI.22.	156,819,992,036	254,697,022,357	437,137,613,560	498,041,061,044	
2	02		-	-	-	-	
3	10		156,819,992,036	254,697,022,357	437,137,613,560	498,041,061,044	
4	11	VI.23.	144,881,351,195	245,653,876,892	401,321,420,473	483,992,351,472	
5	20		11,938,640,841	9,043,145,465	35,816,193,087	14,048,709,572	
6	21	VI.24.	513,987,275	3,206,674,602	5,543,288,344	177,479,260,127	
7	22	VI.25.	1,501,149,916	1,148,655,140	7,450,290,587	5,259,249,949	
8	23		1,513,567,618	1,249,339,970	7,295,204,735	5,374,851,390	
9	24		-	(38,478,836)	-	(229,291,711)	
10	25		-	-	-	-	
11	26		8,418,472,314	2,584,155,710	26,124,104,574	29,439,625,957	
12	30		2,533,005,886	8,478,530,381	7,785,086,270	156,599,802,082	
13	31		163,636,364	173,096,763	182,603,292	173,220,266	
14	32		1,164,918,617	706,893,292	1,420,847,371	1,173,572,360	
15	40		(1,001,282,253)	(533,796,529)	(1,238,244,079)	(1,000,352,094)	
16	50		1,531,723,633	7,944,733,852	6,546,842,191	155,599,449,988	
17	51	VI.26.	1,074,812,993	54,573,059	2,551,093,231	32,626,166,744	
18	52		-	1,115,276,026	-	1,115,276,026	
19	60		456,910,640	6,774,884,767	3,995,748,960	121,858,007,218	

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

**Quý IV năm 2019**

(60=50-51-52)

19 Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	-	222,427,576	-	5,968,436,778	3,350,645,012	124,766,521,629
20 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	-	234,483,064	-	806,447,989	645,103,948	(2,908,514,411)
<b>21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70 VI.27</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>(209)</b>	<b>163</b>	<b>163</b>	<b>10,465</b>

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2020

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

Người lập



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

Phó tổng giám đốc



Đinh Thị Minh Hằng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV năm 2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		6,546,842,191	155,599,449,988
2. Điều chỉnh cho các khoản			6,549,950,693	(167,014,631,139)
- Khấu hao tài sản cố định	02		4,681,437,375	4,180,617,033
- Các khoản dự phòng	03		116,596,927	2,424,883,931
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			-265,217
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5,543,288,344)	(177,478,994,910)
- Chi phí lãi vay	06		7,295,204,735	5,374,851,390
- Các khoản điều chỉnh khác	07			(1,515,723,366)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		13,096,792,884	(11,415,181,151)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(64,358,013,031)	(130,715,635,644)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5,153,868,076)	13,331,671,504
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		157,166,900,694	75,657,092,371
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1,507,670,427	(1,532,000,245)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7,295,204,735)	(4,515,645,902)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(8,766,930,278)	(54,501,532,498)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17			
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>86,197,347,885</b>	<b>(113,691,231,565)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(241,561,640,832)	(10,122,895,557)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		18,454,545	160,933,281
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2,628,000,000)	(61,285,117,600)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		32,257,346,512	49,921,300,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			(9,922,272,387)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		43,244,153	177,160,000,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5,543,288,344	10,160,402,156
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(206,327,307,278)</b>	<b>156,072,349,893</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		14,250,000,000	5,000,000,000
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		333,701,205,138	136,355,767,305
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(227,257,203,149)	(134,390,712,188)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(20,500,000,000)	(14,504,768,250)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>100,194,001,989</b>	<b>(7,539,713,133)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(19,935,957,404)</b>	<b>34,841,405,195</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>111,018,239,986</b>	<b>76,176,569,574</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>			<b>265,217</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	<b>70</b>		<b>91,082,282,582</b>	<b>111,018,239,986</b>

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2020

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Phó Tổng giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Oanh

Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

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

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

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

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 19, ngày 01 tháng 02 năm 2019 Vốn điều lệ của công ty là 205.000.000.000 đồng (Hai trăm linh năm tỷ đồng /)

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

**5. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***6. Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có 01 Chi nhánh: Chi nhánh công ty cổ phần Tập đoàn COTANA

Địa chỉ: 356/8 Bạch Đằng, Phường 14, Quận Bình Thạnh, Thành Phố Hồ Chí Minh

Danh sách các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty từ 01/01/2019 đến 31/12/2019

- |   |  |
|---|--|
| a) Công ty cổ phần Xây dựng hạ tầng Cotana  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội</li> <li>- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 56%</li> <li>- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 56%</li> <li>- Hoạt động chính: Xây dựng cầu, đường</li> </ul>                          |
| b) Công ty cổ phần xây dựng COTANA  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội</li> <li>- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 60,1%</li> <li>- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 60,3%</li> <li>- Hoạt động chính: Xây dựng dân dụng</li> </ul>                        |
| c) Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana (trước đây là Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Địa chỉ: Tầng 4, Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội</li> <li>- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%</li> <li>- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%</li> <li>- Hoạt động chính: Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng.</li> </ul> |
| d) Công ty CPĐT & PT BĐS Cotana Capital   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Địa chỉ: 28 Lý Thường Kiệt, TP Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế</li> <li>- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 87.4%</li> <li>- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 87.4%</li> <li>- Hoạt động chính: Đầu tư và Kinh doanh bất động sản</li> </ul>                 |
| e) Công ty cp tư vấn đầu tư và thương mại COTANA  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Địa chỉ: Phòng 501, Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội</li> <li>- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 53,27%</li> <li>- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 53,27%</li> <li>- Hoạt động chính: Kinh doanh thương mại</li> </ul>       |

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

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



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

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

- |  |   |
|--|---|
| c) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Công nghệ Thành Nam | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội</li> <li>- Tỷ lệ phần sở hữu: 46,4%</li> <li>- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 46%</li> </ul>   |
| d) Công ty TNHH BMS Thành Nam                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội</li> <li>- Tỷ lệ phần sở hữu: 25%</li> <li>- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25%</li> </ul>     |
| e) Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội</li> <li>- Tỷ lệ phần sở hữu: 20,7%</li> <li>- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,7%</li> </ul> |

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán****1. Kỳ kế toán năm**

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty, chi nhánh công ty và báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2019. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

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

**Lợi ích của cổ đông không kiểm soát**

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

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

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

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

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

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

***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

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

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

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

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

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

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

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

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

**5. Nguyên tắc kê toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Nợ phải thu không ghi cao hơn giá trị phải thu hồi.

Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán.

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

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

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

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại ngày 31/12/2019, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá

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

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

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

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không 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:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao &lt;năm&gt;</i>
Nhà cửa vật kiến trúc	15-49
Máy móc, thiết bị	6-10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	6 - 7
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5

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

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

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

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

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

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao &lt;năm&gt;</i>
- Phần mềm kế toán	3

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

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

Là chi phí mua nhà tại DA Viglacera và chi phí xây dựng công trình khu đô thị mới An Vân Dương được ghi nhận theo giá gốc. Các chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

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

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước là các khoản chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

**10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

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

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

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

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

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác của chủ sở hữu là vốn bổ sung từ các quỹ, từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận lãi từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

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

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng.

**Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ việc thu cổ tức được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức, căn cứ vào Biên bản họp Hội đồng cổ đông, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ hoạt động mua, bán chứng khoán được ghi nhận bằng số chênh lệch giữa giá bán lớn hơn giá gốc, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

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

**16 Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

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

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

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

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

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

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

**17 Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay và các khoản chi phí tài chính khác.

**18 Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****Các nghĩa vụ về thuế****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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

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

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

**Thuế khác**

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Tiền	91,082,282,582	39,589,884,143
Tiền mặt	2,738,693,549	1,745,502,285
Tiền gửi ngân hàng	88,343,589,033	37,844,381,858
<b>Các khoản tương đương tiền</b>		<b>71,428,355,843</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng		71,428,355,843
<b>Cộng</b>	<b>91,082,282,582</b>	<b>111,018,239,986</b>

**2. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2019		31/12/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</i>				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị - HUD	11,404,346,705	1,659,669,000.00	12,186,666,705	1,659,669,000
Công ty cổ phần Tổng công ty MBLAND	16,134,693,000		21,149,727,000	
Công ty cổ phần tập đoàn TELIN	46,548,250,375	-	22,932,626,800	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển xây dựng 1 Hà Nội	13,631,410,862	-	.	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	7,845,660,891	-	8,645,660,891	-
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	101,346,521,835	-	74,027,979,188	-
Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 - Hòa Lạc - Hòa Bình	4,298,801,853	-	4,298,801,853	-
Công ty CP tập đoàn Ecopark	49,708,770,339	-	68,865,120,997	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	93,310,650,009	7,901,329,186	72,126,992,502	7,901,329,186
<b>Cộng</b>	<b>344,229,105,869</b>	<b>9,560,998,186</b>	<b>284,233,575,936</b>	<b>9,560,998,186</b>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

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

	31/12/2019			31/12/2018			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
3. Các khoản đầu tư tài chính							
a) Chứng khoán kinh doanh	60,428	16,200	(44,228)	60,428	16,200	(44,228)	(44,228)
Tổng giá trị cổ phiếu;	60,428	16,200	(44,228)	60,428	16,200	(44,228)	(44,228)
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60,428	16,200	(44,228)	60,428	16,200	(44,228)	(44,228)
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-	-	-	-
b1, Ngắn hạn							
- Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng	50,525,589,041			50,525,589,041			80,573,817,600
b2, Dài hạn	840,000,000			840,000,000			80,573,817,600
- Trái phiếu NH TMCP ĐT & PT Việt Nam	840,000,000			840,000,000			840,000,000
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác							
+ 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	Giá trị ghi sổ
Công ty TNHH Kính Thành Nam	2,070,000,000	2,640,877,638	-	2,070,000,000	2,640,877,638	-	-
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400,000,000	659,255,025	-	400,000,000	659,255,025	-	-
Công ty CP ĐT PT Công nghệ Thành Nam	5,781,900,000	5,741,582,469	-	5,781,900,000	5,665,737,878	-	-
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4,311,878,500	3,393,396,524	-	4,311,878,500	3,234,256,527	-	-
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600,000,000	776,806,052	-	600,000,000	761,790,640	-	-
<b>Cộng</b>	<b>13,163,778,500</b>	<b>13,211,917,708</b>	<b>-</b>	<b>13,163,778,500</b>	<b>12,961,917,708</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
+ Đầu tư vào đơn vị khác							
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng (nay đổi tên thành Cty Cổ phần Tập đoàn Ecopark)	2,042,358,757	-	-	2,042,358,757	-	-	-

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

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

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	46,694,930
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera (I)	-	-	-	-
Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland	3,147,000,000	-	3,147,000,000	-
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng ICC Big	534,017,688	-	534,017,688	-
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	500,000,000	-	500,000,000	-
Công ty cổ phần Đầu tư King 's Land	5,049,452,260	-	5,000,000,000	-
Công ty cổ phần Capella Việt Nam	500,000,000	274,660,345	500,000,000	274,660,345
Công ty cổ phần Western River	1,800,000,000	-	1,800,000,000	-
Công ty CP ECO Vân Phong	-	-	100,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>14,182,188,905</b>	<b>321,355,275</b>	<b>14,232,736,645</b>	<b>321,355,275</b>

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

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

4. Trả trước cho người bán	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
<i>a) Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>		
Công ty TNHH XD công trình giao thông và TM Bắc Trung Nam	209,600,000	
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam		
Công ty TNHH KD vật tư và vận chuyển Hà Trang	3,674,257,321	3,674,257,321
Các đối tượng khác	4,618,021,094	4,480,724,312
<b>Cộng</b>	<b>8,501,878,415</b>	<b>8,154,981,633</b>

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

5. Phải thu khác	31/12/2019		31/12/2018	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	Đơn vị tính: VND			
<i>a) Ngắn hạn</i>	70,633,342,940	-	70,777,433,039	-
Phải thu người lao động;	24,649,000,733	-	25,204,388,305	-
Kinh phí công đoàn		-		-
Phải thu BHXH	961,377,298	-		-
Phải thu BHYT	55,000,000	-		-
Phải thu BHTN		-		-
Phải thu khác	44,877,179,426	-	45,118,700,384	-
Ký quỹ, ký cược	90,785,483	-	454,344,350	-
<i>b) Dài hạn</i>	1,391,827,145	-	1,558,870,438	-
Ký cược, ký quỹ;	204,000,000	-	204,000,000	-
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera	1,186,990,438	-	1,186,990,438	-
Phải thu khác	836,707	-	167,880,000	-
<b>Cộng</b>	<b>72,025,170,085</b>	<b>-</b>	<b>72,336,303,477</b>	<b>-</b>

7. Hàng tồn kho	31/12/2019		31/12/2018	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu				-
Công cụ, dụng cụ				-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	66,161,474,460	-	60,896,809,400	-
Hàng hoá			110,796,984,00	
<b>Cộng</b>	<b>66,161,474,460</b>	<b>-</b>	<b>61,007,606,384</b>	<b>-</b>

8. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Mua nhà tại khu Viglacera		12,997,451,741
Xây dựng cơ bản	249,055,837,082	
Tài sản dở dang dài hạn khác	7,453,457,576	7,453,657,576
<b>Cộng</b>	<b>256,509,294,658</b>	<b>20,451,109,317</b>

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

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình						Đơn vị tính: VND	
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	Tổng cộng	
Nguyên giá							
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	
Mua trong năm	-	188,000,000	5,315,455,491	-	-	5,503,455,491	
Đầu tư XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-	
Tặng khác	-	127,181,818	-	-	-	127,181,818	
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-	
Thanh lý, nhượng bán	-	(232,500,000)	(617,156,363)	-	-	(849,656,363)	
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	
Số dư ngày 31/12/2019	41,894,520,915	17,982,135,639	20,931,801,308	1,476,468,180	1,289,000,000	83,573,926,042	
Giá trị hao mòn lũy kế							
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	
Khấu hao trong năm	1,217,057,958	1,396,200,043	2,027,629,070	40,550,304	-	4,681,437,375	
Tặng khác	-	-	-	-	-	-	
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-	
Thanh lý, nhượng bán	-	(491,301,934)	-	-	-	(491,301,934)	
Giảm khác	-	(232,500,000)	-	(51)	-	(232,500,051)	
Số dư ngày 31/12/2019	10,284,906,304	16,138,592,867	8,640,542,952	8,165,761	1,289,000,000	36,361,207,884	
Giá trị còn lại							
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	
Tại ngày 31/12/2019	31,609,614,611	1,843,542,772	12,291,258,356	1,468,302,419	-	47,212,718,158	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***10. Tài sản cố định thuê tài chính****11. Tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 31/12/2018	3,153,499,999	144,611,990	3,298,111,989
Tăng khác		-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2019	3,153,499,999	144,611,990	3,298,111,989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 31/12/2018	-	142,925,994	142,925,994
Khấu hao trong năm	-	1,685,996	1,685,996
Số dư ngày 31/12/2019	-	144,611,990	144,611,990
Giá trị còn lại			
Tại ngày: 31/12/2018	3,153,499,999	1,685,996	3,155,185,995
Tại ngày: 31/12/2019	3,153,499,999	-	3,153,499,999

**12. Chi phí trả trước***a) Ngắn hạn*

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

Chi phí bảo hiểm

Chi phí sửa chữa tài sản

*b) Dài hạn*

Công cụ dụng cụ xuất dùng

Chi phí thuê văn phòng

Chi phí sửa chữa tài sản

Cộng

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
	305,626,708	128,961,402
	305,626,708	93,518,675
		35,442,727
	2,789,702,850	4,474,038,583
	2,789,702,850	4,474,038,583
	<b>3,095,329,558</b>	<b>4,602,999,985</b>

**13. Phải trả người bán**

	31/12/2019		31/12/2018	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<i>a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH TM vận tải Chính Hưng	10,374,287,566	10,374,287,566	17,528,946,637	17,528,946,637
Công ty CP đầu tư khoáng sản Thịnh Phát	2,584,069,000	2,584,069,000	3,203,343,000	3,203,343,000
Công ty TNHH MTV Gia Khiêm		-	2,197,260,000	2,197,260,000
Công ty TNHH Việt Đức	4,261,503,202	4,261,503,202		
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam	30,505,470,711	30,505,470,711		
Công ty TNHH Sơn Tùng	3,000,395,100	3,000,395,100	4,038,488,100	4,038,488,100

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

Công ty TNHH Đầu tư & XD CT656	5,277,969,850	5,277,969,850	5,477,969,850	5,477,969,850
Công ty TNHH MTV ĐTXD Đồng Tiến	13,819,808,486	13,819,808,486		
Công ty CP Đầu tư xây lắp Hoàng Thành	6,604,088,479	6,604,088,479		
Các đối tượng khác	157,338,843,805	157,338,843,805	133,459,027,940	133,459,027,940
<b>Cộng</b>	<b>233,766,436,199</b>	<b>233,766,436,199</b>	<b>165,905,035,527</b>	<b>165,905,035,527</b>

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

**14. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Cục Thuế tỉnh Hải Dương		
Công ty CP Đầu tư và PT XD số 1 Hà Nội	3,898,135,000	
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị		4,145,218,040
Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland	4,280,600,076	4,181,239,274
Ban QLDA ĐT XD quận Hoàn Kiếm	2,130,000,000	2,130,000,000
Ngân hàng nhà nước chi nhánh Cao Bằng	179,408,912	179,408,912
Công ty cổ phần Xây dựng ĐT BĐS Việt Minh Hoàng		3,614,237,094
Cty CP Tập đoàn Ecopark	4,225,207,965	2,905,311,714
Các đối tượng khác	12,544,638,699	5,479,589,497
<b>Cộng</b>	<b>27,257,990,652</b>	<b>22,635,004,531</b>

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

	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Chi phí lãi vay		82,079,271
Chi phí kiểm toán		
Trích trước chi phí trả công trình	25,871,877,070	16,569,504,167
Trích trước các chi phí khác		13,636,364
<b>Cộng</b>	<b>25,871,877,070</b>	<b>16,665,219,802</b>

**17. Phải trả khác**

	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	<b>59,679,310,788</b>	<b>50,683,217,020</b>
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	123,854,668	415,746,009
Các khoản phải trả, phải nộp khác	59,555,456,120	50,267,471,011
<i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả</i>	-	
<i>Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công, xây dựng</i>	11,542,467,557	12,647,372,320
<i>Các khoản phải trả khác</i>	48,012,988,563	37,620,098,691

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

<b>b) Dài hạn</b>	<b>92,284,166,797</b>	<b>12,117,022,218</b>
Đào Ngọc Thanh	8,206,616,484	10,058,816,484
Đặng Thu Vịnh	94,721,170	94,721,170
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam	204,000,000	227,543,421
Phải trả các cá nhân tiền góp vốn vào Dự án Khu đô thị Đông Sơn, Thanh Hóa		
Khách hàng của Sản BĐS Thành Nam	1,235,941,143	1,235,941,143
Nhận ủy thác đầu tư	82,542,888,000	500,000,000
<i>Nguyễn Nam Cường</i>	<i>500,000,000</i>	<i>500,000,000</i>
Các đối tượng khác	82,042,888,000	-
<b>Cộng</b>	<b>151,963,477,585</b>	<b>62,800,239,238</b>
<b>18. Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>31/12/2018</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Ngắn hạn</b>		<b>95,908,938</b>
Doanh thu từ cho thuê văn phòng ngắn hạn		95,908,938.00
<b>Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước cho thuê nhà:	<b>16,952,364,896</b>	<b>17,075,420,589</b>
Đỗ Văn Bình	3,255,107,573	3,338,571,869
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	3,961,410,637	4,063,854,637
Công ty CPĐT và PT Bất Động Sản Thành Nam		
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC BIG	2,530,442,231	2,573,129,299
Công ty TNHH công nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng	4,879,652,000	4,919,368,000
Các khoản doanh thu chưa thực hiện dài hạn khác	2,325,752,455	2,180,496,784
<b>Cộng</b>	<b>16,952,364,896</b>	<b>17,171,329,527</b>



Mẫu số B 09a-DN

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

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

	31/12/2019		Trong kỳ		31/12/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>19. Vay và nợ thuế tài chính</b>						
a) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	70,675,052,856	70,675,052,856	175,853,492,237	151,583,484,018	46,405,044,637	46,405,044,637
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở	-	-	4,649,153,400	18,134,607,953	13,485,454,553	13,485,454,553
Vay các ngân hàng khác	448,326,100	448,326,100	1,678,000,000	4,590,830,440	2,464,504,340	2,464,504,340
Vay các cá nhân	15,728,007,000	15,728,007,000	45,150,000,000	31,000,000,000	1,578,007,000	1,578,007,000
b) Vay và nợ thuế tài chính dài hạn						
-Ngân hàng TMCP Tiên Phong- CN Thăng Long	91,091,351,008	91,091,351,008	95,870,559,501	12,948,280,738	8,169,072,245	8,169,072,245
-Ngân hàng TMCP Tiên Phong- CN HN	1,708,450,000	1,708,450,000		436,200,000	2,144,650,000	2,144,650,000
Vay Quỹ CSC	850,000,010	850,000,010	5,296,385,757	169,999,998	1,020,000,008	1,020,000,008
Vay các ngân hàng khác	5,276,385,757	5,276,385,757	3,807,496,000	20,000,000	1,515,790,000	1,515,790,000
- Vay huy động cá nhân	3,538,190,000	3,538,190,000	86,766,677,744	10,536,984,740	3,488,632,237	3,488,632,237
<b>Cộng</b>	<b>178,546,084,764</b>	<b>178,546,084,764</b>	<b>333,701,205,138</b>	<b>227,257,203,149</b>	<b>72,102,082,775</b>	<b>72,102,082,775</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***20. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả**

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	1,718,758,526	1,698,971,286
<b>Khoản hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>1,718,758,526</b>	<b>1,698,971,286</b>

Mẫu B 09a - DN/HN  
Đơn vị tính: VND

## 21. Vốn chủ sở hữu

*Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2018</b>	100,000,000,000	651,034,891	1,117,354,751	74,606,324,205	176,374,713,847
- Tăng vốn trong năm trước	105,000,000,000	-	-	-	105,000,000,000
- Lãi trong năm trước	-	-	-	124,766,521,629	124,766,521,629
- Giảm lợi nhuận sau thuế cho tăng vốn cổ phần	-	-	-	(100,000,000,000)	(100,000,000,000)
- Phân phối lợi nhuận các quỹ	-	-	-	(9,392,291,898)	(9,392,291,898)
- Chia cổ tức	-	-	-	(10,000,000,000)	(10,000,000,000)
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	(249,215,083)	-	(249,215,083)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2018</b>	205,000,000,000	651,034,891	868,139,668	79,980,553,936	286,499,728,495
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm	-	-	-	3,350,645,012	3,350,645,012
- Tăng khác	-	-	1,020,000,000	786,334,824	1,806,334,824
- Phân phối lợi nhuận các quỹ	-	-	-	(8,296,213,835)	(8,296,213,835)
- Chia cổ tức	-	-	-	(20,500,000,000)	(20,500,000,000)
- Chia cổ phiếu thưởng	-	-	-	-	-
- Lỗ trong kỳ này	-	(140,000,000)	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
<b>Số dư tại ngày 31/12/2019</b>	205,000,000,000	511,034,891	1,888,139,668	55,321,319,937	262,860,494,496

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	205,000,000,000	100,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm		105,000,000,000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối kỳ	205,000,000,000	205,000,000,000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>		10,000,000,000

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2019	31/12/2018
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20,500,000	20,500,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20,500,000	20,500,000
- Cổ phiếu phổ thông	20,500,000	20,500,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20,500,000	20,500,000
- Cổ phiếu phổ thông	20,500,000	20,500,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.

**e) Các quỹ của công ty**

	31/12/2018	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2019
Quỹ đầu tư phát triển	10,288,152,000	2,615,522,548	1,732,994,730	11,170,679,818
<b>Cộng</b>	<b>10,288,152,000</b>	<b>2,615,522,548</b>	<b>1,732,994,730</b>	<b>11,170,679,818</b>

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

	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	399,410,061,318	469,716,911,387
Doanh thu cung cấp dịch vụ	17,645,312,473	28,324,149,657
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		
Doanh thu bán vật tư, hàng hóa	20,082,239,769	
<b>Cộng</b>	<b>437,137,613,560</b>	<b>498,041,061,044</b>

**23. Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2018 đến 31/12/2018
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	368,144,345,235	460,281,235,170
Giá vốn cung cấp dịch vụ	14,605,323,051	23,711,116,302
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	18,571,752,187	
Doanh thu bán vật tư, hàng hóa		
<b>Cộng</b>	<b>401,321,420,473</b>	<b>483,992,351,472</b>

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

24. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2019 đến	Từ 01/01/2018 đến
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5,441,288,344	9,132,784,793
Cổ tức được chia	102,000,000	1,528,549,100
Lãi bán khoản đầu tư tài chính		166,817,661,017
Lãi chênh lệch tỷ giá		265,217
<b>Cộng</b>	<b>5,543,288,344</b>	<b>177,479,260,127</b>

25. Chi phí tài chính	Từ 01/01/2019 đến	Từ 01/01/2018 đến
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Chi phí lãi vay	7,252,877,462	5,374,851,390
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư	56,755,847	
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	140,657,278	551,377
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư		(116,152,818)
<b>Cộng</b>	<b>7,450,290,587</b>	<b>5,259,249,949</b>

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

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

27 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/01/2019 đến	Từ 01/01/2018 đến
	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3,350,645,012	124,766,521,629
+ 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	3,350,645,012	124,766,521,629
+ Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi		12,614,922,548
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20,500,000	10,716,439
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	163	10,465

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ hoạt động từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 được Công ty xác định chưa bao gồm số trừ tạm trích Quỹ khen thưởng phúc lợi.

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kết thúc ngày 31/12/2019

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan***Danh sách các bên liên quan:***Bên liên quan**

Công ty TNHH Kinh Thành Nam  
 Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam  
 Công ty CP ĐT PT Công nghệ Thành Nam  
 Công ty TNHH BMS Thành Nam  
 Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green  
 Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô  
 Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam  
 Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland  
 Công ty trách nhiệm hữu hạn CAPELLA Việt Nam  
 Công ty cổ phần Đầu tư King s Land  
 Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC Big  
 Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ  
 Ông Đào Ngọc Thanh  
 Ông Đoàn Văn Tuấn.  
 Bà Đinh Thị Minh Hằng  
 Bà Nguyễn Thị Thu Hương  
 Ông Trần Trọng Đại

**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  
 Bên nhận góp vốn  
 Bên nhận góp vốn  
 Bên nhận góp vốn  
 Bên nhận góp vốn  
 Bên nhận góp vốn  
 Bên nhận góp vốn  
 Chủ tịch HĐQT  
 Tổng Giám đốc  
 Phó tổng GD-Giám đốc tài chính  
 Phó tổng GD phụ trách nhân sự  
 Kế toán trưởng

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

	31/12/2019	31/12/2018
	VND	VND
<b><i>Doanh thu</i></b>		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	141,754,610	104,867,417
Công ty CP ĐT Phát triển Công nghệ Thành Nam	1,190,808,996	1,175,498,463
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	64,938,038	57,729,010
Công ty CP ĐT&PT Bất động sản HUDLAND	821,277,273	3,878,253,555
Công ty CP ĐT XD ICC Big	183,169,516	
Công ty cổ phần Đầu tư King s Land		296,625,565
Công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark	44,835,012,264	130,398,497,897
<b><i>Mua hàng</i></b>		
Công ty TNHH BMS Thành Nam		270,332,330
<b><i>Nhận các khoản vay</i></b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	3,548,193,985	1,445,402,673
Bà Đinh Thị Minh Hằng	6,003,258,026	9,089,745,292
Ông Trần Trọng Đại	30,050,000,000	
Bà Nguyễn Thị Thu Hương		405,207,410
<b><i>Chi phí lãi vay</i></b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	215,057,404	545,402,673
Bà Đinh Thị Minh Hằng	3,258,026	309,745,292
Bà Nguyễn Thị Thu Hương		302,207,410
<b><i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i></b>		
Công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark		682,548,000
Công ty CP ĐT&PT Bất động sản HUDLAND		96,000,000

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

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

**b) Số dư với các bên liên quan**

	31/12/2019 VND	31/12/2018 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>		
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
Công ty CP Đầu tư Phát triển công nghệ Thành Nam	2,444,591,046	2,668,840,496
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	1,714,333,779	1,664,721,982
Ông Đào Ngọc Thanh	2,500,000,000	2,500,000,000
Công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark	44,380,836,833	68,865,120,997
Công ty CPĐT PT Bất động sản HUDLAND	3,553,869,756	4,177,051,350
<b>Trả trước cho người bán</b>		
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
<b>Phải trả người bán</b>		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	277,995,803	277,995,803
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3,573,176,543	3,573,176,543
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ		
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	26,129,865,434	
Công ty CPĐT PT Bất động sản HUDLAND		397,419
<b>Người mua trả tiền trước</b>		
Công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark	3,506,979,149	
Công ty CPĐT PT Bất động sản HUDLAND	2,050,649,800	4,181,239,274

**3 Thông tin so sánh**

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất năm ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2020

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**  
Phó Tổng giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Oanh



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng