

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 46

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 31/12/2019.

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 31/12/2019 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 Trần Văn Năm	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16/04/2019)
Ông Hán Công Khanh	Thành viên (bãi nhiệm ngày 16/04/2019)
Ông Đoàn Văn Tuấn	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp	Phó Tổng giám đốc kinh tế
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự
Ông Trần Quang Quyền	Phó Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 15/01/2019)
Ông Bùi Minh Trường	Phó Tổng giám đốc (bãi nhiệm ngày 09/05/2019)

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 sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính 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 05/2020/UQ-CNG ngày 02/01/2020)
Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2020

Số : 22/...-20/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2020

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 2020, từ trang 06 đến trang 46, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2019, 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 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 31/12/2019, 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.



Trần Quốc Tuấn

Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0148-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Ngô Bá Duy

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		658.638.418.897	646.335.512.458
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	91.325.516.871	111.018.239.986
1 Tiền	111		91.042.516.871	39.589.884.143
2 Các khoản tương đương tiền	112		283.000.000	71.428.355.843
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.4.	49.742.605.241	80.573.833.800
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		49.742.589.041	80.573.817.600
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		416.863.683.115	392.174.506.089
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	344.981.678.548	284.233.575.936
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5.	8.213.582.489	8.154.981.633
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3.	2.920.000.000	38.520.000.000
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	70.448.064.587	70.777.433.039
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9.699.642.509)	(9.511.484.519)
IV Hàng tồn kho	140		82.786.344.054	61.007.606.384
1 Hàng tồn kho	141	V.8.	82.786.344.054	61.007.606.384
V Tài sản ngắn hạn khác	150		17.920.269.616	1.561.326.199
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	92.013.639	128.961.402
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		16.677.122.299	507.117.792
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	1.151.133.678	925.247.005
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		315.338.941.540	104.641.404.017
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		50.265.914.180	49.542.872.601
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	47.112.414.181	46.389.372.602
- Nguyên giá	222		83.511.835.133	78.792.945.096
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(36.399.420.952)	(32.403.572.494)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	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.	230.654.848.033	20.451.109.317
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		230.654.848.033	20.451.109.317
V Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.4.	27.481.214.963	27.713.299.078
1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		13.105.893.123	12.961.917.708
2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		14.182.188.905	14.232.736.645
3 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(646.867.065)	(321.355.275)
4 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		840.000.000	840.000.000
VI Tài sản dài hạn khác	260		4.476.879.926	4.474.038.583
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	3.042.288.335	4.474.038.583
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.434.591.591	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		973.977.360.437	750.976.916.475

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2019	01/01/2019
C NỢ PHẢI TRẢ	300		653.835.868.195	399.933.354.082
I Nợ ngắn hạn	310		556.888.364.884	360.742.522.598
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	235.841.325.810	165.905.035.527
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	27.899.225.233	22.635.004.531
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	6.300.095.133	14.752.342.594
4 Phải trả người lao động	314		15.374.033.039	22.503.913.989
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	17.228.389.753	16.665.219.802
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18.	106.856.877	95.908.938
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	58.317.356.804	50.683.217.020
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	191.933.887.954	63.933.010.530
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.887.194.281	3.568.869.667
II Nợ dài hạn	330		96.947.503.311	39.190.831.484
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	16.845.508.019	17.171.329.527
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	10.241.278.797	12.117.022.218
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	67.952.147.016	8.169.072.245
4 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21.	1.908.569.479	1.698.971.286
5 Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	34.436.208
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		320.141.492.242	351.043.562.393
I Vốn chủ sở hữu	410	V.20.	320.141.492.242	351.043.562.393
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		205.000.000.000	205.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		205.000.000.000	205.000.000.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		511.034.891	651.034.891
3 Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.888.139.668	868.139.668
4 Quỹ đầu tư phát triển	418		14.733.208.179	10.288.152.000
5 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		53.528.931.740	79.980.553.936
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		50.679.440.101	55.214.032.307
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		2.849.491.639	24.766.521.629
6 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		44.480.177.764	54.255.681.898
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		973.977.360.437	750.976.916.475

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 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

(Theo giấy ủy quyền số 05/2020/UQ-CNG)

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2019	Năm 2018
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	437.400.619.511	498.041.061.044
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		437.400.619.511	498.041.061.044
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	402.780.860.229	483.992.351.472
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		34.619.759.282	14.048.709.572
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	5.789.909.375	177.479.260.127
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	7.988.815.656	5.259.249.949
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.606.179.332	5.374.851.390
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		312.352.797	(229.291.711)
9 Chi phí bán hàng	25		-	-
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	26.572.739.427	29.439.625.957
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		6.160.466.371	156.599.802.082
12 Thu nhập khác	31	VI.5.	65.616.096	173.220.266
13 Chi phí khác	32	VI.6.	1.036.262.145	1.173.572.360
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(970.646.049)	(1.000.352.094)
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		5.189.820.322	155.599.449.988
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8.	3.118.096.687	32.626.166.744
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.9.	(1.224.993.398)	1.115.276.026
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		3.296.717.033	121.858.007.218
19 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		2.849.491.639	124.766.521.629
20 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		447.225.394	(2.908.514.411)
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	139	11.399

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 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

(Theo giấy ủy quyền số 05/2020/UQ-CNG)

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

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 31/12/2019

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2019	Năm 2018
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		5.189.820.322	155.599.449.988
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		4.544.806.991	4.180.617.033
- Các khoản dự phòng	03		479.233.572	2.424.883.931
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(431.836)	(265.217)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.614.114.771)	(177.478.994.910)
- Chi phí lãi vay	06		7.606.179.332	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		12.205.493.610	(11.415.181.151)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(79.632.740.125)	(130.715.635.644)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(21.778.737.670)	13.331.671.504
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		76.766.950.329	75.657.092.371
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.468.698.011	(1.532.000.245)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(6.801.830.191)	(4.515.645.902)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9.127.026.017)	(54.501.532.498)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.458.677.934)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(29.357.869.987)	(113.691.231.565)
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		(215.772.285.116)	(10.122.895.557)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		198.454.545	160.933.281
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(105.042.589.041)	(61.285.117.600)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		171.473.817.600	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		7.136.612.837	10.160.402.156
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(141.962.745.022)	156.072.349.893

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

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 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2019	Năm 2018
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		15.935.870.000	5.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		410.819.345.036	136.355.767.305
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(224.117.030.851)	(134.390.712.188)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(51.010.724.127)	(14.504.768.250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		151.627.460.058	(7.539.713.133)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(19.693.154.951)	34.841.405.195
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		111.018.239.986	76.176.569.574
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		431.836	265.217
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.01	91.325.516.871	111.018.239.986

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 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

(Theo giấy ủy quyền số 05/2020/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 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, kinh doanh bất động sản.

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;

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. Cấu trúc Tập đoàn

- **Thông tin chi tiết về các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 như sau:**

1. Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội Hoạt động chính: Xây dựng cầu, đường Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 56,71% Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 56,71%
2. Công ty CP Xây dựng Cotana	Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội Hoạt động chính: Xây dựng dân dụng Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 60,18% Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 60,18%
3. Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana (đổi tên từ Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô)	Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội Hoạt động chính: Tư vấn, giám sát, thiết kế 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)*

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%

Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%

4. Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

Hoạt động chính: Kinh doanh thương mại

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 53,27%

Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 53,27%

5. Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital (*)

Địa chỉ: Tầng 6- toà nhà HCC - số 28 Lý Thường Kiệt, Phường Vĩnh Ninh, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam.

Hoạt động chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản

Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 79,81%

Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 79,81%

(*) 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 72,69%, tỉ lệ sở hữu gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 2,22%, tỉ lệ sở hữu gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 3,54%, tỉ lệ sở hữu gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng Cotana là 0,84% và tỉ lệ sở hữu gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 0,52%.

- Thông tin chi tiết về các công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 như sau:

1. Công ty TNHH Kính Thành Nam

Địa chỉ: KCN Tiên Sơn, Thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

Hoạt động chính: Sản xuất kính

Tỷ lệ phần sở hữu: 25%

Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25%

2. Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam

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

Hoạt động chính: Tư vấn, giám sát, thiết kế nội thất

Tỷ lệ phần sở hữu: 25%

Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25%

3. Công ty CP Đầu tư phát triển Công nghệ Thành Nam

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

Hoạt động chính: Sản xuất vật liệu xây dựng

Tỷ lệ phần sở hữu: 46%

Tỷ lệ quyền biểu quyết: 46%

4. Công ty TNHH BMS Thành Nam

Địa chỉ: Cụm CN Ngọc Liệp, xã Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội

Hoạt động chính: Sản xuất cốt thép

Tỷ lệ phần sở hữu: 25%

Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25%

5. Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green

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

Hoạt động chính: Kiến trúc cảnh quan

Tỷ lệ phần sở hữu: 20,7%

Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,7%

- Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập:

Công ty có 01 chi nhánh là Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana, địa chỉ tại 356/8 Bạch Đằng, Phường 14, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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. 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 31/12/2019 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

1. Kỳ kế toán 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. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; 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 31/12/2019. 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.

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.

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 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.

Khi 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.

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 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.

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.

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)

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng 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, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dư 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 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 dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày khóa sổ và lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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.

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)

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.

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

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

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao <năm></i>
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 năm.

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

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 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.

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí xây dựng dự án khu đô thị mới An Vân Dương, 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 đã xuất dùng chờ phân bổ, các khoản chi phí bảo hiểm chờ phân bổ và các khoản chi phí chờ phân bổ khác.

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 khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

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

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)

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.

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;

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)

- (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.

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.

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

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%.

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)***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 vào 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.

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	01/01/2019
	VND	VND
Tiền	91.042.516.871	39.589.884.143
Tiền mặt	2.888.314.640	1.745.502.285
Tiền gửi ngân hàng	88.154.202.231	37.844.381.858
Các khoản tương đương tiền	283.000.000	71.428.355.843
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	283.000.000	71.428.355.843
Cộng	91.325.516.871	111.018.239.986

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. Phải thu của khách hàng

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	101.346.521.835	-	74.027.979.188	-
Công ty CP Tập đoàn ECOPARK	55.420.939.941	-	68.865.120.997	-
Công ty CP Tập đoàn TELIN	46.548.250.375	-	22.932.626.800	-
Các đối tượng khác	141.665.966.397	9.120.600.262	118.407.848.951	8.932.442.272
Cộng	344.981.678.548	9.120.600.262	284.233.575.936	8.932.442.272

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

	31/12/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	2.920.000.000	-	38.520.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản Trí Việt (i)	2.000.000.000	-	25.000.000.000	-
Bà Đinh Thị Minh Hằng (ii)	-	-	13.000.000.000	-
Các đối tượng khác (iii)	920.000.000	-	520.000.000	-
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	3.821.214.000	-	39.421.214.000	-

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 hợp đồng vay vốn số 2722.26082019/HĐVV-TVC ngày 26/08/2019 với giá trị cho vay là 2.000.000.000 đồng, lãi suất 5%/năm, thời hạn vay 3 tháng, mục đích vay phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

(ii) Khoản cho vay với kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 5,5%/năm. Tại ngày 31/12/2019 khoản tiền cho vay đã được tất toán.

(iii) Khoản cho vay ngắn hạn theo các hợp đồng vay vốn với các cá nhân, lãi suất được quy định trên hợp đồng, 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 31/12/2019

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)

4. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2019		01/01/2019		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý		
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

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số
b1) Ngân hạn	49.742.589.041	49.742.589.041	80.573.817.600	80.573.817.600
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng (*)	49.742.589.041	49.742.589.041	80.573.817.600	80.573.817.600
b2) Dài hạn	840.000.000	840.000.000	840.000.000	840.000.000
Trái phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam kỳ hạn 7 năm	840.000.000	840.000.000	840.000.000	840.000.000
Cộng	50.582.589.041	50.582.589.041	81.413.817.600	81.413.817.600

(*) Trong đó, khoản tiền gửi tiết kiệm giá trị 25.000.000.000 VND được cầm cố tại ngân hàng để đảm bảo cho thực hiện hợp đồng Dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B-Đ6 thị mới An Vân Dương giữa Liên danh Công ty CP Tập đoàn Cotana, Công ty CP Kỹ nghệ và hạ tầng Telin và Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Cotana Capital với Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty TNHH Kinh Thành Nam	2.070.000.000	1.328.183.129	2.070.000.000	2.640.877.638
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400.000.000	593.255.025	400.000.000	659.255.025
Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam	5.781.900.000	7.720.772.393	5.781.900.000	5.665.737.878
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.311.878.500	2.719.927.135	4.311.878.500	3.234.256.527
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600.000.000	743.755.441	600.000.000	761.790.640
Cộng	13.163.778.500	13.105.893.123	13.163.778.500	12.961.917.708

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 31/12/2019

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 của các khoản đầu tư vào công ty liên kết được 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.

+ Đầu tư vào đơn vị khác (i)

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	2.042.358.757	-	2.042.358.757	-
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 CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland (ii)	3.147.000.000	-	3.147.000.000	-
Công ty CP 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 Capella Việt Nam	500.000.000	213.759.791	500.000.000	274.660.345
Công ty CP ECO Vân Phong	-	-	100.000.000	-
Công ty CP Đầu tư King's Land	5.049.452.260	179.517.637	5.000.000.000	-
Công ty CP Western River	1.800.000.000	206.894.707	1.800.000.000	-

Cộng **14.182.188.905** **646.867.065** **14.232.736.645** **321.355.275**

(i) Tại thời điểm 31/12/2019, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác để thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 do không có giá giao dịch trên thị trường cho các khoản đầu tư này hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(ii) 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.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với công ty liên kết trong năm

- Công ty TNHH Kinh Thành Nam: Không phát sinh giao dịch.
- Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam: Không phát sinh giao dịch.
- Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam: Giao dịch chủ yếu là thuê dịch vụ.
- Công ty TNHH BMS Thành Nam: Giao dịch chủ yếu là thuê dịch vụ.
- Công ty CP Kiến trúc và Cảnh quan Cotana Green: Giao dịch chủ yếu là 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)

5. Trả trước cho người bán	31/12/2019	01/01/2019
	VND	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	4.539.325.168	4.480.724.312
Cộng	8.213.582.489	8.154.981.633

*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**

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>a) Ngắn hạn</i>	70.448.064.587	579.042.247	70.777.433.039	579.042.247
Tạm ứng của CBNV	26.328.682.721	579.042.247	25.204.388.305	579.042.247
Đình Thị Minh Hằng	1.250.000.000	-	4.150.000.000	-
Nguyễn Công Hiền	6.748.800.000	-	6.757.050.000	-
Đoàn Văn Tuấn	6.449.000.000	-	6.860.000.000	-
Trần Trọng Đại	5.800.000.000	-	2.300.000.000	-
Các đối tượng khác	6.080.882.721	579.042.247	5.137.338.305	579.042.247
Phải thu khác	42.819.191.187	-	42.589.205.480	-
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	-	5.000.000.000	-
Các đối tượng khác	6.031.191.187	-	5.801.205.480	-
Lãi dự thu	1.182.359.606	-	2.529.494.904	-
Ký quỹ, ký cược	117.831.073	-	454.344.350	-
<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	72.006.935.025	579.042.247	72.336.303.477	579.042.247

(*) 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 31/12/2019, 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

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)

7. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	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;				
<i>Phải thu khách hàng</i>	14.761.251.974	5.640.651.712	15.343.582.427	6.411.140.155
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	7.545.660.891	4.951.962.624	8.645.660.891	6.051.962.624
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị	1.659.669.000	-	1.659.669.000	-
Công ty CP Xây dựng số 2	1.703.957.954	-	1.703.957.954	-
Công ty CP Xây dựng dân dụng công nghiệp Vinapetro	263.845.137	-	263.845.137	-
Công ty CP Xây dựng và Lắp máy điện nước số 3	155.333.332	-	155.333.332	-
Công ty CP Golden Gain Việt Nam	119.084.614	35.725.384	119.084.614	35.725.384
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	2.894.046.745	511.778.703	2.376.377.198	182.267.146
<i>Tạm ứng</i>	579.042.247	-	579.042.247	-
Các đối tượng khác	579.042.247	-	579.042.247	-
Cộng	15.340.294.221	5.640.651.712	15.922.624.674	6.411.140.155

8. Hàng tồn kho

31/12/2019

01/01/2019

VND

VND

	31/12/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	4.095.364	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	82.671.451.706	-	60.896.809.400	-
Hàng hoá	110.796.984	-	110.796.984	-
Cộng	82.786.344.054	-	61.007.606.384	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hạng mục thi công tuyến đường trung tâm TT1 và TT2 Ecogarden Huế; hạng mục thi công phần thô, hoàn thiện và cơ điện nhà CLB 1C; thi công xây dựng công trình dẫy nhà phố mặt đường 60m khu Camellia Ecogarden Huế; ... và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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 31/12/2019

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)***9. 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	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2019	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	59.000.000	305.181.818	5.169.874.582	34.490.000	-	5.568.546.400	
Thanh lý, nhượng bán	-	(232.500.000)	(617.156.363)	-	-	(849.656.363)	
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	
Số dư ngày 31/12/2019	41.953.520.915	17.972.135.639	20.786.220.399	1.510.958.180	1.289.000.000	83.511.835.133	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2019	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	1.225.305.272	934.101.440	2.339.565.215	45.835.064	-	4.544.806.991	
Tăng khác	-	-	-	1.290.637.126	-	1.290.637.126	
Thanh lý, nhượng bán	-	(232.500.000)	(316.458.533)	-	-	(548.958.533)	
Giảm khác	-	(1.290.637.126)	-	-	-	(1.290.637.126)	
Số dư ngày 31/12/2019	10.293.153.618	14.877.159.072	8.636.020.564	1.304.087.698	1.289.000.000	36.399.420.952	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2019	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	31.660.367.297	3.094.976.567	12.150.199.835	206.870.482	-	47.112.414.181	

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 31.720.230.392 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 34.707.920.183 VND)

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 15.160.290.750 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 15.450.523.740 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)

10. 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 01/01/2019	3.153.499.999	144.611.990	3.298.111.989
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 01/01/2019	-	144.611.990	144.611.990
Khấu hao trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2019	-	144.611.990	144.611.990
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2019	3.153.499.999	-	3.153.499.999
Tại ngày 31/12/2019	3.153.499.999	-	3.153.499.999

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 144.611.990 VND (tại ngày 31/12/2018: 144.611.990 VND)
- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.153.499.999 VND (tại ngày 31/12/2018: 3.153.499.999 VND)

11. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>		
Mua nhà tại khu Viglacera	-	12.997.451.741
Chi phí xây dựng khu đô thị mới An Vân Dương	230.654.848.033	7.453.657.576
Cộng	230.654.848.033	20.451.109.317

12. Chi phí trả trước

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	<i>92.013.639</i>	<i>128.961.402</i>
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	89.513.639	93.518.675
Chi phí bảo hiểm	2.500.000	35.442.727
<i>b) Dài hạn</i>	<i>3.042.288.335</i>	<i>4.474.038.583</i>
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	3.042.288.335	4.474.038.583
Cộng	3.134.301.974	4.602.999.985

13. Phải trả người bán

	31/12/2019 VND		01/01/2019 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	5.277.969.850	5.277.969.850	5.477.969.850	5.477.969.850
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam	30.505.470.711	30.505.470.711	-	-

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 CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	26.129.865.434	26.129.865.434	-	-
Công ty TNHH MTV Gia Khiêm	-	-	2.197.260.000	2.197.260.000
Công ty TNHH Sơn Tùng	3.000.395.100	3.000.395.100	4.038.488.100	4.038.488.100
Công ty TNHH Thương mại vận tải Chính Hưng	10.374.298.566	10.374.298.566	17.528.946.637	17.528.946.637
Công ty CP Đầu tư khoáng sản Thịnh Phát	2.092.069.000	2.092.069.000	3.203.343.000	3.203.343.000
Các đối tượng khác	158.461.257.149	158.461.257.149	133.459.027.940	133.459.027.940
Cộng	235.841.325.810	235.841.325.810	165.905.035.527	165.905.035.527

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	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	4.145.218.040	4.145.218.040
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	4.280.600.076	4.181.239.274
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	4.659.938.683	2.905.311.714
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	14.813.468.434	5.658.998.409
Cộng	27.899.225.233	22.635.004.531

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

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2019
a) Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	6.560.755.093	10.621.386.985	13.529.672.883	3.652.469.195
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.058.357.825	3.075.809.630	9.062.526.000	1.071.641.455
Thuế Thu nhập cá nhân	1.027.042.267	2.976.956.912	2.521.859.181	1.482.139.998
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	106.187.409	18.000.000	30.342.924	93.844.485
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	131.215.042	131.215.042	-
Cộng	14.752.342.594	16.823.368.569	25.275.616.030	6.300.095.133

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)

b) Phải thu

Thuế GTGT đầu ra	699.217.463	1.454.667.899	766.977.704	11.527.268
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	226.029.542	304.524.196	240.046.036	161.551.382
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	42.287.057	64.500.017	22.212.960
Thuế Thu nhập cá nhân	-	1.500.750.000	2.456.592.068	955.842.068
Cộng	925.247.005	3.302.229.152	3.528.115.825	1.151.133.678

16. Chi phí phải trả

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	254.790.402	82.079.271
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành	11.389.626.177	16.569.504.167
Trích trước chi phí mua nhà Dự án Viglacera	5.570.336.810	-
Trích trước các chi phí khác	13.636.364	13.636.364
Cộng	17.228.389.753	16.665.219.802

17. Phải trả khác

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn	58.317.356.804	50.683.217.020
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	599.435.638	415.746.009
Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công, xây dựng (1)	11.417.430.870	12.647.372.320
Cổ tức phải trả	427.697.160	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	45.872.793.136	37.620.098.691
<i>Phạm Mạnh Long (2)</i>	25.804.500.000	25.804.500.000
<i>Lê Thị Vân Anh (2)</i>	5.983.500.000	5.983.500.000
<i>Nguyễn Thế Vinh (6)</i>	7.500.000.000	150.000.000
<i>Phạm Cao Sơn (5)</i>	1.500.000.000	-
<i>Các đối tượng khác</i>	5.084.793.136	5.682.098.691
b) Dài hạn	10.241.278.797	12.117.022.218
Đào Ngọc Thanh (3)	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
Khách hàng của Sàn bất động sản Thành Nam (4)	1.235.941.143	1.235.941.143
Nhận ủy thác đầu tư	500.000.000	500.000.000
<i>Nguyễn Nam Cường</i>	500.000.000	500.000.000
Cộng	68.558.635.601	62.800.239.238

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)

- (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 sản 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.
- (5) Là khoản ông Phạm Cao Sơn chuyển tiền cho Công ty CP Xây dựng Cotana để đầu tư vào Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Cotana Capital.
- (6) Là khoản góp vốn đầu tư vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital theo Thỏa thuận góp vốn ngày 31/01/2019 giữa ông Nguyễn Thế Vinh và Công ty CP Tập đoàn Cotana.

18. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
a) Ngắn hạn	106.856.877	95.908.938
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	106.856.877	95.908.938
b) Dài hạn	16.845.508.019	17.171.329.527
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng:	16.845.508.019	17.171.329.527
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 TNHH Công nghệ hóa chất và Môi trường Vũ Hoàng	4.879.052.000	4.919.368.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIG	2.530.442.231	2.573.129.299
Công ty CP Đầu tư Landcom	1.269.757.936	1.302.315.832
Các đối tượng khác	949.737.642	974.089.890
Cộng	16.952.364.896	17.267.238.465

c) Doanh thu chưa thực hiện 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 Mai, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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)

19. Vay và nợ thuế tài chính

	31/12/2019			Trong năm			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 thuế tài chính ngắn hạn	191.933.887.954	191.933.887.954	341.898.523.529	213.897.646.105	63.933.010.530	63.933.010.530		
a1) Vay ngắn hạn	190.711.733.756	190.711.733.756	340.676.319.537	212.933.091.971	62.968.506.190	62.968.506.190		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (1)	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 TMCP Á Châu - PGD Giang Võ (2)	1.408.673.900	1.408.673.900	2.538.673.900	2.630.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở	-	-	-	2.807.256.000	2.807.256.000	2.807.256.000		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở	-	-	4.649.153.400	15.327.351.953	10.678.198.553	10.678.198.553		
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội CN Hà Nội (4)	-	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	-		
Vay huy động cá nhân	118.628.007.000	118.628.007.000	150.635.000.000	33.585.000.000	1.578.007.000	1.578.007.000		
Đinh Thị Minh Hằng (11)	6.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000	-	-	-		
Trần Trọng Đại (11)	8.150.000.000	8.150.000.000	30.050.000.000	21.900.000.000	-	-		
Vay các cá nhân tại Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Cotana Capital (12)	82.040.000.000	82.040.000.000	82.040.000.000	200.000.000	200.000.000	200.000.000		
Đặng Thu Vịnh (11)	22.000.000.000	22.000.000.000	22.000.000.000	-	-	-		
Vay các cá nhân khác (11)	438.007.000	438.007.000	10.545.000.000	11.485.000.000	1.378.007.000	1.378.007.000		
a2) Vay dài hạn đến hạn trả	1.222.154.198	1.222.154.198	1.222.203.992	964.554.134	964.504.340	964.504.340		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (1)	259.200.000	259.200.000	259.200.000	-	-	-		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Chương Dương (3)	83.000.000	83.000.000	83.000.000	212.100.000	212.100.000	212.100.000		
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long	-	-	-	93.750.000	93.750.000	93.750.000		
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hai Bà Trưng (5)	199.954.206	199.954.206	200.004.000	200.053.794	200.004.000	200.004.000		
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long (6)	-	-	-	178.000.000	178.000.000	178.000.000		
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long (7)	-	-	-	110.650.342	110.650.342	110.650.342		

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

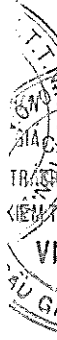
Mẫu B 09 - DN/HN

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)

	31/12/2019		Trong năm		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (8)	339.999.996	339.999.996	339.999.996	169.999.998	169.999.998	169.999.998
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long (10)	339.999.996	339.999.996	339.999.996	-	-	-
b) Vay dài hạn	67.952.147.016	67.952.147.016	72.392.063.501	12.608.988.730	8.169.072.245	8.169.072.245
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	<i>57.318.666.218</i>	<i>57.318.666.218</i>	<i>54.760.230.200</i>	<i>2.122.003.990</i>	<i>4.680.440.008</i>	<i>4.680.440.008</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (1)	971.000.000	971.000.000	1.295.000.000	324.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Chương Dương (3)	-	-	-	83.000.000	83.000.000	83.000.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hai Bà Trưng (5)	299.986.000	299.986.000	-	200.004.000	499.990.000	499.990.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (8)	510.000.014	510.000.014	-	509.999.994	1.020.000.008	1.020.000.008
Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội-CN Huế (9)	721.600.000	721.600.000	17.600.000	228.800.000	932.800.000	932.800.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long (10)	1.368.450.004	1.368.450.004	-	776.199.996	2.144.650.000	2.144.650.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (13)	53.447.630.200	53.447.630.200	53.447.630.200	-	-	-
<i>Vay tổ chức dài hạn</i>	<i>5.276.385.757</i>	<i>5.276.385.757</i>	<i>5.296.385.757</i>	<i>20.000.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Quỹ hỗ trợ sinh viên tài năng ngành xây dựng (13)	5.276.385.757	5.276.385.757	5.296.385.757	20.000.000	-	-
<i>Vay dài hạn cá nhân (11)</i>	<i>5.357.095.041</i>	<i>5.357.095.041</i>	<i>12.335.447.544</i>	<i>10.466.984.740</i>	<i>3.488.632.237</i>	<i>3.488.632.237</i>
Đào Ngọc Thanh	3.712.621.026	3.712.621.026	3.548.193.985	329.052.172	493.479.213	493.479.213
Vay các cá nhân khác	1.644.474.015	1.644.474.015	8.787.253.559	10.137.932.568	2.995.153.024	2.995.153.024
Cộng	259.886.034.970	259.886.034.970	414.290.587.030	226.506.634.835	72.102.082.775	72.102.082.775

c) Vay và nợ thuế tài chính 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 Mai, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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)

- (1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/1654947/HĐTD ngày 15/07/2018 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 270.000.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi tỷ 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, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. Mục đích của khoản vay là để bổ sung vốn lưu động.
- Và khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 01/2019/1654947/HĐTD ngày 01/10/2019. Số tiền vay 1.295.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm chín mươi lăm triệu đồng), lãi suất vay 8,8%/năm, thời hạn vay 60 tháng, mục đích vay để thanh toán tiền mua xe ô tô Mercedes - Benz E200 - 5 chỗ theo Hợp đồng bán hàng số 644/2019/HĐBH-HN ngày 19/09/2019. Tài sản đảm bảo khoản vay là tài sản hình thành từ khoản vay và các tài sản khác theo Hợp đồng thế chấp tài sản.
- (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/DAĐT/VCB.CD - NTD ngày 28/01/16 với VCB - CN Chương Dương, mục đích sử dụng vốn vay Thanh toán 1 phần giá trị hợp đồng mua 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 AHCOR Việt Nam; thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất cho vay 9,3%/năm có 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) Vay theo Hợp đồng tín dụng ngân hàng số 2301/2019/HĐTDNH-PN/SHB.110200 ngày 23/01/2019 với Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội CN Hà Nội, giá trị khoản vay là 7.000.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 23/01/2019 đến ngày 23/8/2019, lãi suất vay là 9,3%/năm có định trong suốt thời gian vay. Mục đích sử dụng vốn vay để thực hiện góp vốn một phần vào Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển bất động sản Cotana Capital.
- (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 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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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)

- (7) 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 có định là 8,5%. Tài sản đảm bảo là xe ô tô hình thành từ vốn vay.
- (8) Khoản vay theo hợp đồng cho vay số 1110/2017/HĐTD/TBMB/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.
- (9) Hợp đồng tín dụng số 171/2018/HĐTDH-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: RNY5H51A6JC125797; Số máy: G6DFJS719436) có giá trị 1.409.000.000 đồng.
- (10) 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.
- (11) Các khoản vay của cá nhân với thời hạn vay trên, dưới 12 tháng, mục đích vay bổ sung vốn lưu 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.
- (12) Các khoản vay các cá nhân theo các hợp đồng vay vốn để bổ sung vốn hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất các khoản vay hai bên cùng thống nhất vào cuối kỳ thanh toán trước khi ký hợp đồng thanh lý. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.
- (13) Khoản vay theo hợp đồng vay tiền số 01FSC/2019/HĐV-CNG ngày 09/04/2019 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana và Quỹ hỗ trợ sinh viên tài năng ngành xây dựng. Số tiền vay là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) với lãi suất 8%/năm, thời hạn trả nợ cuối cùng vào ngày 31/12/2024. Mục đích của khoản vay là để bổ sung vốn lưu động và không có tài sản đảm bảo.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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 31/12/2019

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)

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 01/01/2018	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
- Giảm lợi nhuận sau thuế cho tăng vốn cổ phần	-	-	-	(100.000.000.000)	(100.000.000.000)
- Lãi trong năm trước	-	-	-	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
- Lãi trong năm	-	-	-	2.849.491.639	2.849.491.639
- Tăng khác (i)	-	-	1.020.000.000	-	1.020.000.000
- Phân phối các quỹ	-	-	-	(8.801.113.835)	(8.801.113.835)
- Chia cổ tức	-	-	-	(20.500.000.000)	(20.500.000.000)
- Giảm khác (ii)	-	(140.000.000)	-	-	(140.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2019	205.000.000.000	511.034.891	1.888.139.668	53.528.931.740	260.928.106.299

(i) Tăng khác của vốn khác của chủ sở hữu là giá trị cổ phiếu thưởng của Công ty được chia từ Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana (Công ty con).

(ii) Giảm khác là chi phí tư vấn và chi phí kiểm toán để phát hành cổ phiếu tăng vốn.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Huỳnh Thị Mai Dung	40.410.580.000	40.410.580.000
Trần Văn Năm	14.023.680.000	14.023.680.000
Đào Ngọc Thanh	40.191.360.000	34.919.360.000
Các cổ đông khác	110.374.380.000	115.646.380.000
Tổng cộng	205.000.000.000	205.000.000.000

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)

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	205.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	205.000.000.000	100.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	20.500.000.000	10.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 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 được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- 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

	01/01/2019	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2019
Quỹ đầu tư phát triển	10.288.152.000	6.173.956.179	1.728.900.000	14.733.208.179
Cộng	10.288.152.000	6.173.956.179	1.728.900.000	14.733.208.179

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

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập từ phân 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

	31/12/2019 VND	01/01/2019 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	1.908.569.479	1.698.971.286
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	1.908.569.479	1.698.971.286

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)

22. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

	31/12/2019	01/01/2019
Ngoại tệ các loại		
USD	1.888,33	1.954,81

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 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu hoạt động xây dựng	394.255.027.964	469.716.911.387
Doanh thu cung cấp dịch vụ	23.063.351.778	28.324.149.657
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	20.082.239.769	-
Cộng	437.400.619.511	498.041.061.044

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn hoạt động xây dựng	364.574.663.650	460.281.235.170
Giá vốn cung cấp dịch vụ	19.634.444.392	23.711.116.302
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	18.571.752.187	-
Cộng	402.780.860.229	483.992.351.472

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5.753.477.539	9.132.784.793
Lãi bán khoản đầu tư tài chính	-	166.817.661.017
Cổ tức được chia	36.000.000	1.528.549.100
Lãi chênh lệch tỷ giá đáng giá lại cuối năm	431.836	265.217
Cộng	5.789.909.375	177.479.260.127

4. Chi phí tài chính

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí lãi vay	7.606.179.332	5.374.851.390
Lỗ thanh lý khoản đầu tư vào Công ty CP ECO Vân Phong	56.755.847	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(116.152.818)
Trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	325.511.790	551.377
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	368.687	-
Cộng	7.988.815.656	5.259.249.949

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 2019 VND	Năm 2018 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	18.454.545	160.933.281
Các khoản thu nhập khác	47.161.551	12.286.985
Cộng	65.616.096	173.220.266

6. Chi phí khác

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí phạt thuế và truy thu thuế	484.208.341	424.828.278
Chi phí phạt chậm nộp bảo hiểm	941.229	30.048.724
Thanh lý tài sản cố định	137.061.466	-
Quỹ ủng hộ Tài năng	150.000.000	-
Chi phí quyết toán Công trình ngân hàng Nhà nước tỉnh Bình Thuận	198.004.809	-
Chi phí tiền thực thi hành án	30.639.360	-
Các khoản chi phí khác	35.406.940	718.695.358
Cộng	1.036.262.145	1.173.572.360

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	16.938.764.866	16.815.091.987
Chi phí vật liệu quản lý	107.312.158	147.123.625
Chi phí đồ dùng văn phòng	832.038.076	833.561.377
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.708.122.599	1.753.601.899
Thuế, phí và lệ phí	322.643.787	885.612.081
Chi phí dự phòng	188.157.990	2.541.216.372
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.982.880.747	1.849.509.766
Chi phí bằng tiền khác	3.492.819.204	4.613.908.850
Cộng	26.572.739.427	29.439.625.957

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.118.096.687	32.626.166.744
Cộng	3.118.096.687	32.626.166.744

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	209.598.193	1.115.276.026
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(1.434.591.591)	-
Cộng	(1.224.993.398)	1.115.276.026

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)

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	382.496.728.141	335.566.710.978
Chi phí nhân công	142.204.412.817	109.662.327.621
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.544.806.991	4.180.617.033
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.805.188.393	91.163.447.758
Chi phí khác bằng tiền	35.549.323.031	12.737.257.712
Cộng	582.600.459.373	553.310.361.102

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.849.491.639	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:	-	(2.614.922.548)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(2.614.922.548)
- Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(2.614.922.548)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2.849.491.639	122.151.599.081
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20.500.000	10.716.439
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	139	11.399

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 được Công ty xác định chưa bao gồm số trừ tạm trích Quỹ khen thưởng phúc lợi do chưa có cơ sở để ước tính số phải trích lập.

(**) Do trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 Công ty đã tạm ước tính số trích quỹ khen thưởng phúc lợi nhưng số liệu trích quỹ được công bố chính thức tại kỳ họp thường niên khác với số đã công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2018 nên Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2019/NQ-ĐHĐCĐ-CNG ngày 16/04/2019. Cụ thể như sau:

	Năm 2018		
	Số trước điều chỉnh VND	Số điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	124.766.521.629	-	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:	(12.614.922.548)	10.000.000.000	(2.614.922.548)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	(12.614.922.548)	10.000.000.000	(2.614.922.548)
- Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(12.614.922.548)	10.000.000.000	(2.614.922.548)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	112.151.599.081	10.000.000.000	122.151.599.081
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.716.439	-	10.716.439
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	10.465	934	11.399

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)

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 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	631.638.010	1.267.770.015
- Chuyển khoản công nợ thành vốn đầu tư	49.452.260	-
- Chuyển nợ phải trả sang khoản vay	450.000.000	-
- Chi trả khoản vay theo hình thức 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	410.819.345.036	136.355.767.305
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	224.117.030.851	134.390.712.188

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 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 31/12/2019.

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
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
Bà Đặng Thu Vịnh

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
Người có liên quan tới 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)

(i) Ông Đào Ngọc Thanh đồng thời là Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark đến ngày 30/01/2019.

(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 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	141.754.610	104.867.417
Công ty CP Đầu tư 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 Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	19.344.186.805	3.878.253.555
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	71.827.433.757	130.398.497.897
Công ty CP Đầu tư King's Land	-	296.625.565
Bà Đinh Thị Minh Hằng	19.706.270.028	-
Mua hàng		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	270.332.330
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	24.491.963.637	-
Nhận các khoản vay		
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
Bà Đặng Thu Vịnh	30.667.058.710	-
Các khoản cho vay		
Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	13.000.000.000
Chi phí lãi vay		
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
Bà Đặng Thu Vịnh	1.061.746.132	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia		
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	-	682.548.000
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	66.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	36.000.000	96.000.000

b) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng		
Ông Đào Ngọc Thanh	2.500.000.000	2.500.000.000
Bà Đinh Thị Minh Hằng	11.000.000.000	-
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	552.931.177	552.931.177
Công ty TNHH BMS Thành Nam	9.415.818	29.933.061
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	1.714.333.779	1.664.721.982

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 CP Tập đoàn Ecopark	55.420.939.941	68.865.120.997
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	3.877.396.757	4.177.051.350
Công ty CP Đầu tư King's Land	-	49.452.260
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	99.522.000	99.522.000
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	-	141.418.656
Tạm ứng		
Ông Đoàn Văn Tuấn	6.449.000.000	6.860.000.000
Bà Đinh Thị Minh Hằng	1.250.000.000	4.150.000.000
Ông Trần Trọng Đại	5.800.000.000	2.300.000.000
Các khoản phải thu khác		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	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	277.995.803
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3.573.176.543	3.573.176.543
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	-	397.419
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	26.129.865.434	-
Người mua trả tiền trước		
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	4.659.938.683	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	4.280.600.076	4.181.239.274
Các khoản phải trả khác		
Ông Đào Ngọc Thanh	8.206.616.484	10.058.816.484
Các khoản vay		
Ông Đào Ngọc Thanh	3.712.621.026	493.479.213
Bà Đinh Thị Minh Hằng	6.042.678.018	39.582.893
Ông Trần Trọng Đại	8.150.000.000	-
Bà Đặng Thu Vịnh	22.000.000.000	332.941.290
Doanh thu chưa thực hiện		
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	6.679.515	6.690.909
Công ty CP Đầu tư phát triển Công nghệ Thành Nam	949.737.642	974.089.890

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

	Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	2.634.858.026	2.732.566.019
Thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị	1.589.057.404	1.855.033.377
Lãi vay từ các khoản cho vay	218.315.430	1.157.355.375
Cộng	4.442.230.860	5.744.954.771

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.

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)

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:

<i>Công nợ tài chính</i>	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Các khoản vay	259.886.034.970	72.102.082.775
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	91.325.516.871	111.018.239.986
Nợ thuần	168.560.518.099	(38.916.157.211)
Vốn chủ sở hữu	320.141.492.242	351.043.562.393
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	52,7%	-

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

<i>Các loại công cụ tài chính</i>	31/12/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	91.325.516.871	111.018.239.986
Phải thu khách hàng và phải thu khác	407.288.971.064	347.058.394.894
Các khoản đầu tư tài chính	67.939.141.081	134.746.429.170
Cộng	566.553.629.016	592.823.064.050
Công cụ nợ tài chính		
Các khoản vay	259.886.034.970	72.102.082.775
Phải trả người bán và phải trả khác	304.399.961.411	228.705.274.765
Chi phí phải trả	17.228.389.753	16.665.219.802
Cộng	581.514.386.134	317.472.577.342

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 trong tương lai 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

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 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.

31/12/2019	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	294.158.682.614	10.241.278.797	304.399.961.411
Chi phí phải trả	17.228.389.753	-	17.228.389.753
Các khoản vay	191.933.887.954	67.952.147.016	259.886.034.970
01/01/2019	Dưới 1 năm 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

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.

31/12/2019	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	91.325.516.871	-	91.325.516.871
Phải thu khách hàng và phải thu khác	405.730.100.626	1.558.870.438	407.288.971.064
Các khoản đầu tư tài chính	52.662.605.241	15.276.535.840	67.939.141.081

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)

01/01/2019	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

4. Thông tin so sánh

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

Người lập

Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2020
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



Phó Tổng giám đốc

Đình Thị Minh Hằng

(Theo giấy ủy quyền số 05/2020/UQ-CNG)

