

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2017



HÀ NỘI, THÁNG 01 NĂM 2018

Mẫu số B 01a - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý IV năm 2017

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2017	31/12/2016
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		500,566,352,959	351,013,741,257
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110		76,059,917,520	54,935,766,823
1 Tiền	111	V.1.	76,059,917,520	54,935,766,823
2 Các khoản tương đương tiền	112	V.1.1	-	-
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3.	108,000,016,200	16,200
1 Chứng khoán kinh doanh	121		60,428	60,428
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(44,228)	(44,228)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		108,000,000,000	
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		240,649,675,629	221,909,579,367
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	170,945,052,930	201,146,523,864
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	8,870,978,153	8,945,139,927
5 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		570,000,000	2,717,747,000
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	69,492,545,141	9,814,594,701
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9,228,900,595)	(714,426,125)
IV Hàng tồn kho	140		73,038,964,035	73,755,026,822
1 Hàng tồn kho	141	V.7.	73,038,964,035	73,755,026,822
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V Tài sản ngắn hạn khác	150		2,817,779,575	413,352,045
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	649,759,470	413,352,045
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,155,043,430	
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	12,976,675	-
5 Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		96,596,626,454	97,947,573,567
I Các khoản phải thu dài hạn	210		2,332,041,145	2,260,084,438
5 Phải thu về cho vay dài hạn	215		901,214,000	901,214,000
6 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	1,430,827,145	1,358,870,438
7 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-
II Tài sản cố định	220		47,780,732,239	42,120,033,171
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	44,627,232,240	38,964,847,176
- Nguyên giá	222		74,627,056,766	69,548,933,345
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(29,999,824,526)	(30,584,086,169)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.11.	3,153,499,999	3,155,185,995
- Nguyên giá	228		3,298,111,989	3,298,111,989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(144,611,990)	(142,925,994)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8.	16,344,787,669	16,629,725,090
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		16,344,787,669	16,629,725,090
V Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3.	27,791,752,093	34,037,814,646
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		13,460,603,308	13,671,743,646
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		14,768,105,501	20,428,105,501
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(436,956,716)	(62,034,501)
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI Tài sản dài hạn khác	260		2,347,313,308	2,899,916,222
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	2,347,313,308	2,899,916,222
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		597,162,979,413	448,961,314,824

Mẫu số B 01a - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV năm 2017

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	31/12/2016
C NỢ PHẢI TRẢ	300		359,573,576,715	315,789,899,919
I Nợ ngắn hạn	310		284,243,519,952	251,829,414,358
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	89,883,073,054	100,713,182,341
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	24,554,970,556	63,288,893,248
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	33,441,183,831	3,607,166,071
4 Phải trả người lao động	314		11,634,655,383	11,828,400,985
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	8,475,560,213	1,594,728,152
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	70,925,201,676	53,931,005,113
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	42,704,353,745	14,281,233,351
11 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		29,145,618	-
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2,595,375,876	2,584,805,097
II Nợ dài hạn	330		75,330,056,763	63,960,485,561
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	19,443,308,399	20,009,547,521
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	14,445,061,093	15,504,022,247
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	40,866,599,189	27,807,738,474
11 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.20.	575,088,082	639,177,319
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		237,589,402,698	133,171,414,905
I Vốn chủ sở hữu	410	V.21.	237,589,402,698	133,171,414,905
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		100,000,000,000	100,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		100,000,000,000	100,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		651,034,891	651,034,891
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		2,852,713,277	1,514,645,938
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		72,300,577,620	19,919,234,740
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		43,892,579,931	3,904,872,260
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		28,407,997,689	16,014,362,480
13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		61,785,076,910	11,086,499,336
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		597,162,979,413	448,961,314,824

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng



Nguyễn Thị Oanh



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 02a - DN/HN

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

Quý IV năm 2017

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ IV		Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước			
1	01	VI.22.	188,160,519,424	145,679,256,437	347,315,403,100	309,377,800,306	
2	02		-	4,622,704	-	4,622,704	
3	10		188,160,519,424	145,674,633,733	347,315,403,100	309,373,177,602	
4	11	VI.23.	183,528,815,065	143,164,923,296	326,844,831,565	291,533,504,708	
5	20		4,631,704,359	2,509,710,437	20,470,571,535	17,839,672,894	
6	21	VI.24.	82,487,361,687	18,436,217,157	170,731,189,299	21,862,246,681	
7	22	VI.25.	12,305,303,068	1,070,545,713	15,920,243,724	4,227,972,001	
8	23		4,167,846,534	976,724,848	7,303,238,419	4,366,545,915	
9	24		-	368,937,935	(211,497,294)	569,489,801	
10	25		-	-	-	-	
11	30		7,074,518,445	3,965,730,756	22,062,373,282	15,142,983,082	
12	31		67,739,244,533	16,278,589,060	153,007,646,534	20,900,454,293	
13	32		-	-	-	-	
14	40		407,092,010	(672,344,951)	488,910,254	99,045,551	
15	50		556,302,794	(94,364,722)	2,904,460,438	520,025,389	
16	51		(149,210,784)	(577,980,229)	(2,415,550,184)	(420,979,838)	
17	52		67,590,033,749	15,700,608,831	150,592,096,350	20,479,474,455	
18	60		16,124,315,668	2,490,177,680	32,983,288,568	3,121,791,361	
			-	278,673,119	(64,089,237)	(109,174,189)	
			51,465,718,081	12,931,758,032	117,672,897,019	17,466,857,283	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 02a - DN/HN

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

Quý IV năm 2017

(60=50-51-52)							
19 Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	-	28,407,997,689	11,355,178,047	63,430,903,270	16,014,362,480	
20 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	-	23,057,720,392	1,576,579,985	54,241,993,749	1,452,494,803	
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70 VI.27	2,726	999	6,225	1,465	1,465	

Người lập



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2018
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



Đinh Thị Minh Hằng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý IV năm 2017

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		150,592,096,350	20,479,474,455
2. Điều chỉnh cho các khoản			(151,011,839,945)	(13,330,626,535)
- Khấu hao tài sản cố định	02		3,526,453,519	4,320,382,088
- Các khoản dự phòng	03		8,889,396,685	(117,207,565)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		260,731	
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(170,731,189,299)	(21,900,346,973)
- Chi phí lãi vay	06		7,303,238,419	4,366,545,915
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(419,743,595)	7,148,847,920
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(47,714,360,721)	(17,223,312,692)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		716,062,787	10,415,491,221
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(36,106,240,867)	10,569,793,279
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		316,195,489	(1,856,133,794)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4,833,081,369)	(2,081,757,751)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6,671,340,308)	(4,658,943,580)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		1,424,628,610	(177,928,778)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(93,287,879,974)	2,136,055,825
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		(5,368,485,827)	(5,706,476,198)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			400,000,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(54,000,000,000)	(2,288,800,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	500,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(24,415,000,000)	(781,900,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		6,160,000,000	49,646,921,539
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		170,731,189,299	6,859,316,921
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		93,107,703,472	48,129,562,262
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		114,325,832,719	30,838,553,764
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(74,125,649,610)	(52,929,900,330)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(18,895,595,179)	(6,004,161,610)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		21,304,587,930	(28,095,508,176)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		21,124,411,428	22,170,109,911
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		54,935,766,823	32,765,656,912
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(260,731)	
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		76,059,917,520	54,935,766,823

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2018

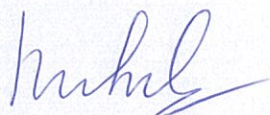
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Phó Tổng Giám đốc

TẬP ĐOÀN
COTANA

Đinh Thị Minh Hằng

Người lập



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

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

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

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

Công ty đã có 17 lần thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 16, ngày 01 tháng 09 năm 2017 thì Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam đổi tên thành Công ty cổ phần tập đoàn Cotana.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 17, ngày 19 tháng 09 năm 2017 Vốn điều lệ của công ty là 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng ./)

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

5. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

Công ty có 01 Chi nhánh: Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam nay đổi tên thành Chi nhánh công ty cổ phần Tập đoàn Cotana theo giấy chứng nhận đăng ký hoạt động thay đổi lần thứ 7 ngày 08/01/2018

Địa chỉ: 99 Vạn Kiếp, phường 3, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh

Danh sách các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty từ 01/01/2017 đến 31/12/2017:

- | | |
|--|---|
| a) Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam | - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội |
| | - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 55,87% |
| | - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 55,87% |
| | - Hoạt động chính: Xây dựng cầu, đường |
| b) Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam | - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội |
| | - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 53,3% |
| | - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 53,3% |
| | - Hoạt động chính: Xây dựng dân dụng |
| c) Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô | - Địa chỉ: Tầng 4, Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội |
| | - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51% |
| | - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |
| | - Hoạt động chính: Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng. |
| d) Công ty CP ĐT & PT BĐS Cotana Capital | - Địa chỉ: 28 Lý Thường Kiệt, TP Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế |
| | - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 82% |
| | - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 65% |
| | - Hoạt động chính: Đầu tư và Kinh doanh bất động sản |
| e) Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh | - Địa chỉ: Phòng 501, Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội |
| | - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 53,27% |
| | - Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 53,27% |
| | - Hoạt động chính: Kinh doanh thương mại |

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

- | | |
|---|--|
| a) Công ty TNHH Kinh Thành Nam | - Địa chỉ: Số 2, Đường TS17, Khu công nghiệp Tiên Sơn, Tỉnh Bắc Ninh |
| | - Tỷ lệ phần sở hữu: 25,9% |
| | - Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,9% |
| b) Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam | - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, |
| | - Tỷ lệ phần sở hữu: 25% |
| | - Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25% |

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

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

- | | |
|--|---|
| c) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Công nghệ Thành Nam | - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
- Tỷ lệ phần sở hữu: 46,84%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 46,84% |
| d) Công ty TNHH BMS Thành Nam | - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
- Tỷ lệ phần sở hữu: 25,09%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,09% |
| e) Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN | - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội
- Tỷ lệ phần sở hữu: 20,7%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,7% |

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2017. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

5. Nguyên tắc kê toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

Tại ngày 31/12/2017, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty 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	25
Máy móc, thiết bị	6-10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	6 - 7
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5

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

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

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

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**9. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước dài hạn**

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

10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

12 Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

13 Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

14 Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

16 Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

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

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

17 Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***18 Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****Các nghĩa vụ về thuế*****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chi 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**

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Tiền mặt	5,454,274,160	1,338,443,129
Tiền gửi ngân hàng	70,605,643,360	53,597,323,694
Cộng	76,059,917,520	54,935,766,823

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***2. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu của khách hàng ngắn hạn</i>				
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị - HUD	13,353,370,705	-	27,670,700,899	-
Công ty cổ phần Tổng công ty MBLAND	38,850,574,000			
Công ty CP Đầu Tư Phát triển Bất động sản	5,828,298,566	-	18,509,691,121	-
Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng -TCT Thủy tinh và Gốm Xây dựng	4,340,093,833	-	4,340,093,833	-
Công ty CP Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội	5,297,213,556	-	5,297,213,556	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	8,645,660,891	-	15,669,601,286	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội	2,641,513,743	-	2,641,513,743	-
Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 - Hòa Lạc - Hòa Bình	2,310,445,751	-	2,681,644,841	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	27,667,303,048	-	30,494,113,442	-
Ban Quản lý dự án công trình Công cộng	4,201,544,000		4,201,544,000	
Công ty Phát triển số 1- TNHH Một thành viên	2,074,952,164		2,674,952,164	
Các khoản phải thu khách hàng khác	55,734,082,673	9,228,900,595	86,965,454,979	714,426,125
Cộng	170,945,052,930	9,228,900,595	201,146,523,864	714,426,125

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09a - DN/HN

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

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

	30/09/2017			31/12/2016			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
a) Chứng khoán kinh doanh	60,428	16,200	(44,228)	60,428	16,200	(44,228)	
Tổng giá trị cổ phiếu;	60,428	16,200	(44,228)	60,428	16,200	(44,228)	
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60,428	16,200	(44,228)	60,428	16,200	(44,228)	
b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác							
+ Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết							
Công ty TNHH Kính Thành Nam	2,070,000,000	2,641,395,138	-	2,070,000,000	2,641,403,548	-	
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400,000,000	624,165,180	-	400,000,000	608,452,549	-	
Công ty CP ĐT PT Công nghệ Thành Nam	5,781,900,000	6,197,954,002	-	5,781,900,000	6,386,820,031	-	
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4,311,878,500	3,292,720,999	-	4,311,878,500	3,330,699,529	-	
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600,000,000	704,367,989	-	600,000,000	704,367,989	-	
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland							
Công ty CP ComaLand Đầu tư và Phát triển Bất động sản							
Cộng	13,163,778,500	13,460,603,308	-	13,163,778,500	13,671,743,646	-	
+ Đầu tư vào đơn vị khác							
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	7,840,000,000	7,840,000,000	-	14,000,000,000	14,000,000,000	-	
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô	59,360,200	59,360,200	-	59,360,200	59,360,200	-	
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	550,000,000	503,856,447	46,143,553	550,000,000	503,856,447	46,143,553	
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera (i)			-			-	
Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland	3,147,000,000	3,147,000,000	-	3,147,000,000	3,147,000,000	-	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

	Mẫu số B 09a - DN/HN			
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo) <i>(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>				
Công ty CPĐT & PT Bất Động Sản Thành Nam	1,637,727,613	1,612,365,781	25,361,832	1,637,727,613
Công ty CP Xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam	534,017,688	534,017,688		534,017,688
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	500,000,000	500,000,000	-	500,000,000
Công ty cổ phần Capella Việt Nam	500,000,000	134,548,669		500,000,000
			365,451,331	
Cộng	14,768,105,501	14,331,148,785	436,956,716	20,428,105,501
				20,366,071,000
				62,034,501

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

4. Trả trước cho người bán	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty CP thiết bị kỹ thuật và PCCC Hoàng Long	390,000,000	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng Sao Vàng	260,850,000	
Công ty TNHH TM và Vận tải Đại Thành	202,284,783	
Công ty TNHH KD vật tư và vận chuyển Hà Trang	3,674,257,321	3,674,257,321
Các đối tượng khác	4,343,586,049	5,270,882,606
Cộng	8,870,978,153	8,945,139,927

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

5. Phải thu khác	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	69,492,545,141	-	9,814,594,701	-
Phải thu người lao động;	5,399,436,904	-	5,114,465,829	-
Kinh phí công đoàn		-	32,435,089	-
Phải thu BHXH	84,257,835	-	65,480,554	-
Phải thu BHYT	721,004	-	893,565	-
Phải thu BHTN		-	397,140	-
Phải thu khác	63,887,029,398	-	3,973,989,429	-
Ký quỹ, ký cược	121,100,000	-	626,933,095	-
b) Dài hạn	1,430,827,145	-	1,358,870,438	-
Ký cược, ký quỹ;	204,000,000	-	4,000,000	-
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera	1,186,990,438	-	1,186,990,438	-
Phải thu khác	39,836,707	-	167,880,000	-
Cộng	70,923,372,286	-	11,173,465,139	-

7. Hàng tồn kho	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu				-
Công cụ, dụng cụ				-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	73,038,964,035	-	73,755,026,822	-
Cộng	73,038,964,035	-	73,755,026,822	-

8. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Thi công tầng tum chống nóng toà nhà Cotana Group		1,427,510,733
Công trình công cộng VP5 Linh Đàm		
Chi phí xây dựng nhà ở công nhân- cụm CN Ngọc Liệt		2,204,762,616
Mua nhà tại khu Viglacera	12,997,451,741	12,997,451,741
Tài sản dở dang dài hạn khác	3,347,335,928	
Cộng	16,344,787,669	16,629,725,090

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

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND	
						Tổng cộng	
Nguyên giá							
Số dư ngày 31/12/2016	37,953,504,331	19,063,816,799	9,902,234,944	1,340,377,271	1,289,000,000	69,548,933,345	
Mua trong năm	-	83,450,000	5,188,307,645	96,728,182	-	5,368,485,827	
Đầu tư XDCB hoàn thành	3,941,016,584	-	-	-	-	3,941,016,584	
Tăng khác	-	-	441,245,333	-	-	441,245,333	
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-	
Thanh lý, nhượng bán	-	(2,788,774,126)	(1,311,491,453)	-	-	(4,100,265,579)	
Giảm khác	-	-	(572,358,744)	-	-	(572,358,744)	
Số dư ngày 31/12/2017	41,894,520,915	16,358,492,673	13,647,937,725	1,437,105,453	1,289,000,000	74,627,056,766	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 31/12/2016	6,761,738,778	16,505,228,661	5,689,734,960	875,467,102	751,916,668	30,584,086,169	
Khấu hao trong năm	1,089,051,659	788,389,860	970,347,344	247,311,992	429,666,668	3,524,767,523	
Tăng khác	-	-	-	-	-	-	
Chuyển sang BĐS đầu tư	-	-	-	-	-	-	
Thanh lý, nhượng bán	-	(1,810,519,139)	(1,107,734,088)	-	-	(2,918,253,227)	
Giảm khác	-	(618,517,195)	(572,258,744)	-	-	(1,190,775,939)	
Số dư ngày 31/12/2017	7,850,790,437	14,864,582,187	4,980,089,472	1,122,779,094	1,181,583,336	29,999,824,526	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 31/12/2016	31,191,765,553	2,558,588,138	4,212,499,984	464,910,169	537,083,332	38,964,847,176	
Tại ngày 31/12/2017	34,043,730,478	1,493,910,486	8,667,848,253	314,326,359	107,416,664	44,627,232,240	

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 31/12/2016	3,153,499,999	144,611,990	3,298,111,989
Tăng khác	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2017	3,153,499,999	144,611,990	3,298,111,989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 31/12/2016	-	142,925,994	142,925,994
Khấu hao trong năm	-	1,685,996	1,685,996
Số dư ngày 31/12/2017	-	144,611,990	144,611,990
Giá trị còn lại			
Tại ngày: 31/12/2016	3,153,499,999	1,685,996	3,155,185,995
Tại ngày: 31/12/2017	3,153,499,999	-	3,153,499,999

12. Chi phí trả trước

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
a) Ngắn hạn	649,759,470	413,352,045
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	639,042,970	233,352,045
Chi phí bảo hiểm	10,716,500	
Chi phí thuê nhà		180,000,000
b) Dài hạn	2,347,313,308	2,899,916,222
Công cụ dụng cụ xuất dùng	2,347,313,308	2,856,412,281
Chi phí thuê văn phòng		
Chi phí sửa chữa tài sản		43,503,941
Cộng	2,997,072,778	3,313,268,267

13. Phải trả người bán

	31/12/2017		31/12/2016	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Lam Sơn	3,493,913,930	3,493,912,930		
Công ty CP ĐT & PT Bất Động Sản Thành Nam	1,075,438,000	1,075,438,000		
Công ty CP Xây dựng DD và công nghiệp Thành Nam	1,022,144,759	1,022,144,759	6,081,157,515	6,081,157,515
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3,573,176,543	3,573,176,543	3,573,176,543	3,573,176,543
Công ty CP XD và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	7,506,114,953	7,506,114,953	12,554,652,515	12,554,652,515
Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương Mại Hùng Vĩ	155,067	155,067	16,582,151,595	16,582,151,595

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

Công ty Cổ phần TNC 17 Việt Nam	-		1,583,748,682	1,583,748,682
Công ty TNHH XD và TM Nam Tín	3,397,116,811	3,397,116,811		
Công ty CP TM Tuấn Thành	1,039,811,197	1,039,811,197		
Công ty TNHH GermanLed	479,936,525	479,936,525		
Công ty TNHH TM vận tải và XD Minh Thành	600,563,381	600,563,381		
Công ty TNHH Đầu tư & XD CT656	5,524,394,850	5,524,394,850	5,248,019,350	5,248,019,350
Công ty CP tư vấn XD và TM Nam Thăng Long	1,387,682,881	1,387,682,881		
Công ty TNHH Hương Minh	387,715,500	387,715,500	687,715,500	687,715,500
Các đối tượng khác	60,394,908,657	60,394,908,657	66,957,213,156	54,402,560,641
Cộng	89,883,073,054	89,883,073,054	100,713,182,341	100,713,182,341

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**

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Ngắn hạn		
Cục Thuế tỉnh Hải Dương	4,923,796,974	6,807,710,929
Công ty CP Tổng công ty MBLAND		42,000,000,000
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị		3,087,752,440
Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland	2,177,826,487	
Cục Thuế Tỉnh Nghệ An	72,193,360	1,967,045,287
Cục thuế tỉnh Thanh Hóa		809,534,000
Ngân hàng nhà nước chi nhánh Cao Bằng	1,359,026,512	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	7,022,436,489	
Ngân hàng Nhà nước CN Cao Nghệ An	630,394,121	
Các đối tượng khác	8,369,296,613	8,616,850,592
Cộng	24,554,970,556	63,288,893,248

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

	31/12/2017 VND	31/12/2016 VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	2,497,778	543,884,247
Chi phí kiểm toán		27,272,728
Trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm BĐS đã bán		855,824,988
Trích trước chi phí trả công trình	8,473,062,435	167,746,189
Cộng	8,475,560,213	1,594,728,152

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

17. Phải trả khác	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
a) Ngắn hạn	70,925,201,676	53,931,005,113
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	389,441,725	550,217,626
Các khoản phải trả, phải nộp khác	70,535,759,951	53,380,787,487
<i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả</i>	-	
<i>Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công, xây dựng</i>	18,577,071,936	18,845,093,657
<i>Các khoản phải trả khác</i>	51,958,688,015	34,535,693,830
b) Dài hạn	14,445,061,093	15,504,022,247
Đào Ngọc Thanh	9,086,411,484	8,206,616,484
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	496,248,768
Phải trả cá nhân tiền góp vốn vào Dự án Khu đô thị Đông Sơn, Thanh Hóa	3,250,000,000	5,250,000,000
Khách hàng của Sàn BĐS Thành Nam	1,309,928,439	956,435,825
Nhận ủy thác đầu tư	500,000,000	500,000,000
<i>Phạm Mạnh Long</i>		
<i>Lê Thị Vân Anh</i>		
<i>Nguyễn Nam Cường</i>	500,000,000	500,000,000
<i>Đặng Ngọc Bích</i>		
Cộng	85,370,262,769	69,435,027,360
18. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê nhà:	19,443,308,399	20,009,547,521
Đỗ Văn Bình	3,401,170,091	3,505,500,461
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	4,140,687,637	4,268,742,637
Công ty CPĐT và PT Bất Động Sản Thành Nam	1,757,466,232	1,815,936,232
Công ty Phát triển số 1-TNHH 1 thành viên		5,061,224,483
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	2,605,144,600	2,658,503,435
Công ty CP Đầu tư Landcom	1,326,734,254	
Công ty TNHH công nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng	4,949,605,000	
Các khoản doanh thu chưa thực hiện dài hạn khác	1,262,500,585	2,699,640,273
Cộng	19,443,308,399	20,009,547,521

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

Mẫu số B 09a-DN

(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

	Trong kỳ				Đơn vị tính: VND	
	31/12/2017		31/12/2016			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm		Giá trị
a) Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn						
<i>a1) Vay ngắn hạn</i>	42,704,353,745	42,704,353,745	78,092,916,828	49,669,796,434	14,281,233,351	14,281,233,351
	42,704,353,745	42,704,353,745	78,092,916,828	49,669,796,434	14,281,233,351	14,281,233,351
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	39,531,051,233	39,531,051,233	71,342,228,565	45,390,727,683	13,579,550,351	13,579,550,351
Ngân hàng TM CP An Bình CN Hà Nội	-	-	660,000,000	660,000,000		
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở	1,418,902,512	1,418,902,512	2,661,388,263	1,242,485,751		
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN CN Chương Dương	254,400,000	254,400,000	684,300,000	584,700,000	154,800,000	154,800,000
Ngân hàng TMCP Á Châu- PGD Giảng Võ	1,500,000,000	1,500,000,000	2,745,000,000	1,595,000,000	350,000,000	350,000,000
- Vay huy động cá nhân	-	0		196,883,000	196,883,000	196,883,000
b) Vay dài hạn						
<i>Công ty CP Tập đoàn Cotana</i>	40,866,599,189	40,866,599,189	36,232,915,891	24,455,853,176	27,807,738,474	27,807,738,474
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long (4)	38,036,008,189	38,036,008,189	36,231,415,891	22,041,061,176	23,845,653,474	23,845,653,474
Ngân hàng TMCP Tiên Phong- CN HN	550,000,000	550,000,000		372,000,000	922,000,000	922,000,000
- Vay huy động cá nhân	1,530,000,002	1,530,000,002	1,700,000,000	169,999,998		
	35,956,008,187	35,956,008,187	34,531,415,891	21,499,061,178	22,923,653,474	22,923,653,474
<i>Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam</i>	1,071,500,000	1,071,500,000	1,500,000	-	1,070,000,000	1,070,000,000
Vay cá nhân	1,071,500,000	1,071,500,000	1,500,000		1,070,000,000	1,070,000,000
<i>Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh</i>	899,998,000	899,998,000	-	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000
Vay cá nhân	-	-				
Vay ngân hàng	899,998,000	899,998,000	1,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000
<i>Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam</i>	206,250,000	206,250,000	-	112,500,000	318,750,000	318,750,000
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - CN Thăng Long	206,250,000	206,250,000		112,500,000	318,750,000	318,750,000
<i>Công ty CP Xây dựng và Hạ tầng kỹ thuật Thành Nam</i>	258,143,000	258,143,000	-	147,492,000	405,635,000	405,635,000

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

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

Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long	258,143,000	258,143,000	147,492,000	405,635,000	405,635,000
Công ty CP tư vấn Xây dựng Nam Thành Đô	394,700,000	394,700,000	154,800,000	167,700,000	167,700,000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương VN CN Chương Dương	394,700,000	394,700,000	154,800,000	167,700,000	167,700,000
Cộng	83,570,952,934	83,570,952,934	74,125,649,610	42,088,971,825	42,088,971,825

Mẫu số B 09a-DN

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

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	575,008,082	639,177,319
Khoản hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	575,008,082	639,177,319

21. Vốn chủ sở hữu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 31/12/2016	100,000,000,000	651,034,891	-	11,922,472,528	112,573,507,419
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	-	16,014,362,480	16,014,362,480
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận các quỹ	-	-	-	(1,728,123,006)	(1,728,123,006)
- Chia cổ tức	-	-	-	(6,000,000,000)	(6,000,000,000)
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	(289,477,262)	(289,477,262)
Số dư tại ngày 31/12/2016	100,000,000,000	651,034,891	-	19,919,234,740	120,570,269,631
- Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm	-	-	-	63,430,903,270	63,430,903,270
- Tăng khác	-	-	-	1,684,638,388	1,684,638,388
- Phân phối lợi nhuận các quỹ	-	-	-	(2,734,198,778)	(2,734,198,778)
- Chia cổ tức	-	-	-	(10,000,000,000)	(10,000,000,000)
- Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2017	100,000,000,000	651,034,891	-	72,300,577,620	172,951,612,511

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

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	100,000,000,000	100,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm		
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối kỳ	100,000,000,000	100,000,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	10,000,000,000	6,000,000,000

d) Cổ phiếu

	31/12/2017	31/12/2016
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10,000,000	10,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10,000,000	10,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	10,000,000	10,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10,000,000	10,000,000
- Cổ phiếu phổ thông	10,000,000	10,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.**e) Các quỹ của công ty**

	31/12/2016	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2017
Quỹ đầu tư phát triển	1,514,645,938	1,372,499,389	34,432,050	2,852,713,277
Cộng	1,514,645,938	1,372,499,389	34,432,050	2,852,713,277

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

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	303,866,407,979	267,800,436,738
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22,478,995,121	28,973,184,351
Doanh thu khác	20,970,000,000	12,604,179,217
Cộng	347,315,403,100	309,377,800,306

23. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2017 đến 31/12/2017	Từ 01/01/2016 đến 31/12/2016
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	307,007,487,844	276,334,032,811
Giá vốn cung cấp dịch vụ	17,714,970,005	5,016,855,725
Giá vốn khác	2,122,373,716	10,182,616,172
Cộng	326,844,831,565	291,533,504,708

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

24. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2017 đến	Từ 01/01/2016 đến
	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,445,403,049	214,372,789
Cổ tức được chia	12,511,222,500	6,038,795,273
Doanh thu hoạt động tài chính khác	156,774,398,500	15,609,078,619
Lãi chênh lệch tỷ giá	165,250	
Cộng	170,731,189,299	21,862,246,681

25. Chi phí tài chính	Từ 01/01/2017 đến	Từ 01/01/2016 đến
	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Chi phí lãi vay	5,827,884,401	4,366,545,915
Lỗ từ thanh lý các khoản đầu tư		
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	97,511,922	(187,384,592)
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	8,137,456,534	
Chi phí tài chính khác	1,857,390,867	48,810,678
Cộng	15,920,243,724	4,227,972,001

26 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

27 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/01/2017 đến	Từ 01/01/2016 đến
	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	63,430,903,270	16,014,362,480
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
+ Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	63,430,903,270	16,014,362,480
+ Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	1,182,575,750	1,367,099,389
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10,000,000	10,000,000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6,225	1,465

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày 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 giữa niên độ kết thúc ngày 31/12/2017

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

Công ty TNHH Kính Thành Nam
 Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam
 Công ty CP ĐT PT Công nghệ Thành Nam
 Công ty TNHH BMS Thành Nam
 Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green
 Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng
 Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô
 Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam
 Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland
 Công ty CP ĐT & PT Bất Động Sản Thành Nam
 Công ty CP Xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam
 Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ
 Ông Đào Ngọc Thanh
 Ông Đoàn Văn Tuấn.
 Bà Đinh Thị Minh Hằng
 Ông Trần Trọng Đại

Mối quan hệ

Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Bên nhận góp vốn
 Bên nhận góp vốn
 Bên nhận góp vốn
 Bên nhận góp vốn
 Bên nhận góp vốn
 Bên nhận góp vốn
 Bên nhận góp vốn
 Chủ tịch HĐQT
 Tổng Giám đốc
 Phó tổng GD-Giám đốc tài chính
 Kế toán trưởng

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

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
<i>Doanh thu</i>		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	84,468,751	66,063,295
Công ty CP ĐT Phát triển Công nghệ Thành Nam	1,243,780,003	1,587,260,329
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	999,638,383	16,830,550
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam	436,486,844	
Công ty CP ĐT&PT Bất động sản Thành Nam	75,026,400	68,851,200
Công ty CP ĐT&PT Bất động sản HUDLAND	3,479,750,930	27,030,705,468
Công ty CP XD Dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	179,030,601	228,397,540
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	128,055,000	102,444,000
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	308,725,254	70,827,960
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	120,172,844,595	126,547,992,219
<i>Mua hàng</i>		
Công ty TNHH Kính Thành Nam		103,046,920
Công ty CP ĐT&PT Bất động sản Thành Nam	27,590,453,195	41,384,098,278
Công ty CP XD Dân dụng và Công nghiệp Thành Nam		
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	49,814,216,131	48,889,020,987
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	759,853,726	701,384,908
Công ty CP Xây dựng & Phát triển Công nghệ Thành Nam	11,951,102,364	16,850,658,689
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	115 311 817	6,602,618,890
<i>Nhận các khoản vay</i>		
Ông Đào Ngọc Thanh	730,864,710	881,008,744

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

Bà Đinh Thị Minh Hằng	20,481,568,374	1,576,213,569
Ông Trần Trọng Đại	300,000,000	1,600,000,000
Ông Đoàn Văn Tuấn		

Chi phí lãi vay

Ông Đào Ngọc Thanh	730,864,710	881,008,744
Bà Đinh Thị Minh Hằng	481,568,734	976,213,569
Ông Đoàn Văn Tuấn.		

b) Thu nhập Ban Tổng giám đốc được hưởng trong năm**c) Số dư với các bên liên quan**

	31/12/2017	31/12/2016
	VND	VND
Phải thu khách hàng		
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	552,931,177	399,993,489
Công ty TNHH BMS Thành Nam	11,206,774	
Công ty CP Đầu tư Phát triển công nghệ Thành Nam	2,591,057,658	1,567,774,957
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	1,652,575,826	600,055,669
Công ty Cổ phần ĐT & PT Bất động sản Thành Nam		12,141,360
Công ty CP xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam	11,438,733	107,423,261
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	7,903,763	77,903,763
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	27,667,303,048	30,494,113,442
Công ty CP ĐT PT Bất động sản HUDLAND	5,787,141,567	18,227,321,119
Chi nhánh công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	159,037,095	159,037,095
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	
Công ty CP ĐT & PT đô thị Việt Hưng	39,199,000	986,182,000
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam		
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Nam Thanh		
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam		
Phải trả người bán		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	380,630,240	380,630,240
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3,573,176,543	3,573,176,543
Công ty CP XD và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam	7,506,114,953	
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	2,307,325,735	
Công ty CP xây dựng dân dụng và công nghiệp Thành Nam	1,022,144,759	6,081,157,515
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Thành Nam	1,075,438,000	1,306,587,220

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

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

Công ty CPĐT PT Bất động sản HUDLAND	6,946,570	6,946,570
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam	421,124,557	
Người mua trả tiền trước		
		104,884,114
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Việt Hưng		
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam		500,006,000
Công ty CPĐT PT Bất động sản HUDLAND	2,427,284,697	

3 Thông tin so sánh

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc tại ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2018
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng




 Nguyễn Thị Oanh


 Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng