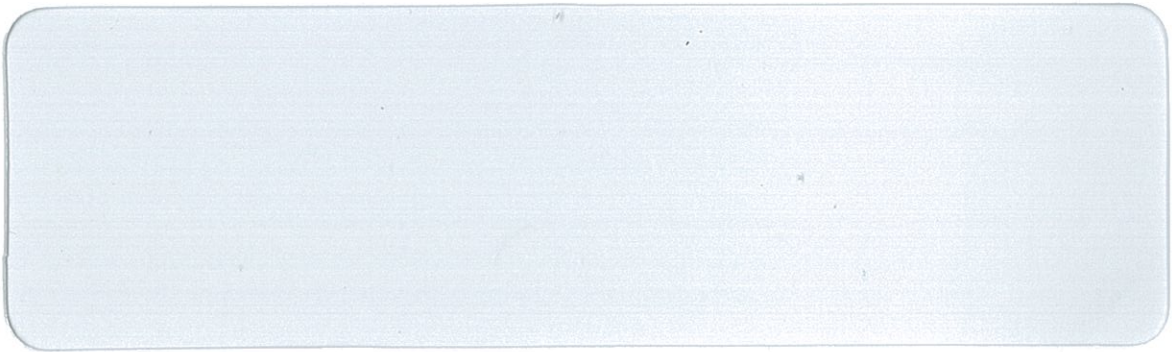




CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

M.S.A

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 40

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 của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

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 31/12/2017 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Phó chủ tịch
Bà Đào Thu Thủy	Phó chủ tịch
Ông Hán Công Khanh	Thành viên
Ông Đoàn Văn Tuấn	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Đào Thu Thủy	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 05/9/2017)
Ông Lại Hồng Thanh	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Văn Dũng	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 05/09/2017)
Ông Nguyễn Đức Minh	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 05/09/2017)
Ông Nguyễn Thái Bình	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 26/05/2017)
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc – Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp	Phó Tổng giám đốc kinh tế
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự
Ông Bùi Minh Trường	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc điều hành (bổ nhiệm ngày 27/07/2017)
Ông Đặng Thế Phương	Phó Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 04/07/2017, miễn nhiệm ngày 02/01/2018)

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



Đinh Thị Minh Hằng

Phó Tổng giám đốc

(Theo giấy ủy quyền số 11/2017/UQ-TN ngày 04/04/2017)

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Số: 251 -18/BC-TC/BKTTTC-VAE

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2018

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 kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2018, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2017, 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.



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

Nguyễn Vũ Huy
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2327-2018-034-1



Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		258.962.634.451	294.141.799.545
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110		48.136.995.085	46.474.924.462
1 Tiền	111	V.1.	48.136.995.085	46.474.924.462
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		16.200	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)
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		197.207.665.703	203.088.129.940
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	155.252.212.894	187.407.392.376
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	5.191.862.531	6.841.902.018
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	42.696.474.564	9.177.762.189
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(5.932.884.286)	(338.926.643)
IV Hàng tồn kho	140	V.7.	13.606.285.963	44.398.728.943
1 Hàng tồn kho	141		13.606.285.963	44.398.728.943
V Tài sản ngắn hạn khác	150		11.671.500	180.000.000
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	11.671.500	180.000.000
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		118.010.060.838	94.001.576.520
I Các khoản phải thu dài hạn	210		1.390.990.438	1.186.990.438
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	1.390.990.438	1.186.990.438
II Tài sản cố định	220		42.343.671.729	38.255.364.196
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	39.190.171.730	35.101.864.197
- Nguyên giá	222		61.007.775.713	55.080.274.462
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21.817.603.983)	(19.978.410.265)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	3.153.499.999	3.153.499.999
- Nguyên giá	228		3.211.243.989	3.211.243.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(57.743.990)	(57.743.990)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	V.10.	12.997.451.741	16.629.725.090
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		12.997.451.741	16.629.725.090
V Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.3.	59.308.580.124	35.423.753.063
1 Đầu tư vào công ty con	251		37.559.014.152	12.759.014.152
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		13.163.778.500	13.163.778.500
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		12.610.444.484	13.428.105.501
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.024.657.012)	(3.927.145.090)
VI Tài sản dài hạn khác	260		1.969.366.806	2.505.743.733
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	1.969.366.806	2.505.743.733
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		376.972.695.289	388.143.376.065

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 40 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
 (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
C NỢ PHẢI TRẢ	300		250.184.589.199	264.791.524.829
I Nợ ngắn hạn	310		173.799.351.661	200.678.501.138
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	42.545.471.421	72.147.449.089
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	5.093.620.680	50.260.372.006
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	3.770.934.463	2.918.614.199
4 Phải trả người lao động	314		8.349.524.258	9.193.108.906
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	7.176.092.935	876.062.684
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.	270.146.509	-
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	64.481.693.225	49.164.397.745
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	39.531.051.233	13.579.550.351
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.580.816.937	2.538.946.158
II Nợ dài hạn	330		76.385.237.538	64.113.023.691
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.	23.904.168.256	24.763.347.970
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.16.	14.445.061.093	15.504.022.247
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	38.036.008.189	23.845.653.474
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		126.788.106.090	123.351.851.236
I Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	126.788.106.090	123.351.851.236
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
3 Quỹ đầu tư phát triển	418		2.786.711.655	1.419.612.266
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		23.350.359.544	21.281.204.079
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		8.547.005.302	7.610.210.187
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		14.803.354.242	13.670.993.892
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		376.972.695.289	388.143.376.065

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018

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

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 40 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2017	Năm 2016
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	287.985.912.632	273.073.810.395
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		287.985.912.632	273.073.810.395
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	292.058.167.116	262.798.472.687
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(4.072.254.484)	10.275.337.708
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	49.049.371.524	18.610.440.466
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	4.934.864.422	3.371.941.970
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.837.346.512	4.056.386.830
8 Chi phí bán hàng	25		-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	20.027.924.336	8.973.843.002
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		20.014.328.282	16.539.993.202
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	18.181.818	36.363.636
12 Chi phí khác	32	VI.6.	1.095.803.557	173.935.655
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.077.621.739)	(137.572.019)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		18.936.706.543	16.402.421.183
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	4.133.352.301	2.731.427.291
16 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		14.803.354.242	13.670.993.892

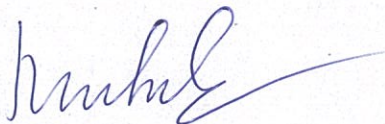
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc





Nguyễn Thị Oanh

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Đơn vị tính: VND
Năm 2016

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		18.936.706.543	16.402.421.183
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		2.892.716.246	2.840.779.413
- Các khoản dự phòng	03		5.691.469.565	(722.333.970)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(295.378)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(49.049.076.146)	(18.631.779.104)
- Chi phí lãi vay	06		4.837.346.512	4.056.386.830
- Các khoản điều chỉnh khác	07		41.870.779	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(16.649.261.879)	3.945.474.352
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		82.506.594	(17.415.942.470)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		30.792.442.980	7.742.150.817
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(55.178.817.764)	24.494.975.095
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		704.705.427	(1.606.559.484)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.061.522.669)	(1.831.347.050)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.107.397.019)	(3.943.134.175)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(41.870.779)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(49.459.215.109)	11.385.617.085
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		(2.421.490.000)	(4.622.550.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		18.181.818	40.000.000
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	500.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(25.300.000.000)	(1.238.940.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		40.000.000.000	40.645.365.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.366.737.163	3.369.270.466
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		22.663.428.981	38.193.645.466
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		105.942.228.565	27.425.219.610
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(67.501.882.192)	(52.077.908.330)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(9.982.619.750)	(6.004.161.610)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		28.457.726.623	(30.656.850.330)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		1.661.940.495	18.922.412.221
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		46.474.924.462	27.552.512.241
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		130.128	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1.	48.136.995.085	46.474.924.462

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Phó Tổng giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng




Nguyễn Thị Oanh

Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 40 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam được thành lập ngày 01/06/1993 theo Quyết định số 2162/QĐ-UB của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội, sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003621 ngày 04/02/2004 (đăng ký lần đầu) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Ngày 31/8/2017, Công ty đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Cotana theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/1017/NQ-ĐHĐCĐ-CNG của Công ty CP Đầu tư và xây dựng Thành Nam. Công ty có 17 lần thay đổi Giấy đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 16 ngày 01/09/2017 và lần thứ 17 ngày 19/09/2017 về việc chuyển tên từ Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Thành Nam thành tên Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana thì 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 (HNX) với mã chứng khoán là CSC.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Hoàn thiện công trình xây dựng; Cho thuê xe có động cơ;
- 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; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Cơ sở lưu trú khác;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hoá; Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng;
- 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 khác 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 đầu 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.

Trụ sở Công ty tại: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

4. 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 doanh nghiệp

***) Danh sách các công ty con**

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	56,01%	56,01%	56,01%
2.	Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	53,3%	53,3%	53,3%
3.	Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51%	51%	51%
4.	Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	53,6%	53,6%	53,6%
5.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản COTANA CAPITAL	Tầng 6 - Tòa nhà HCC - Số 28 Lý Thường Kiệt, Phường Vĩnh Ninh, Thành phố Huế, Thừa Thiên Huế	81,5%	65%	65%

***) Danh sách các công ty liên doanh, liên kết**

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty TNHH Kính Thành Nam	KCN Tiên Sơn, Thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	25,9%	25,9%	25,9%
2.	Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	25%	25%	25%
3.	Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	46,0%	46,0%	46,0%
4.	Công ty TNHH BMS Thành Nam	Cụm CN Ngọc Liệp, xã Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội	25%	25%	25%
5.	Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	20,7%	20,7%	20,7%

Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ
1.	Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	99 Vạn Kiếp, phường 3, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 được trình bày là các thông tin dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và 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 ngày 22/12/2014.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**1. 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.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản 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, 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 (tiếp theo)

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**a) 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.

b) Đầu tư vào Công ty con; đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết**Đầu tư vào công ty con**

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu công ty con, công ty liên doanh, liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

c) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

+ Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu

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

4. 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 khách hàng và phải thu khác 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.

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.

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên liệu chính, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung.

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 bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***6. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ****6.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 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 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 kỳ.

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

<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	6 - 10
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	6 - 7
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5

6.2 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 hữu 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 số 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 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.

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

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hóa. 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 là 3 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Riêng quyền sử dụng đất không xác định thời gian sử dụng không được trích khấu hao theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

7. 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 công trình thi công tầng tum chống nóng tòa nhà Cotana Group, chi phí xây dựng nhà ở công nhân - cụm công nghiệp Ngọc Liệp, chi phí mua nhà tại khu Viglacera được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. 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.

8. 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 các khoản chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ, các khoản chi phí bảo hiểm chờ phân bổ và các khoản chi phí phải trả 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.

9. 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 là phải trả người bán và phải trả khác 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 công ty liên kết.
- 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.

10. 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 cho thuê văn phòng tại tòa nhà Cotana, Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội.

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

Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước vay và các hợp đồng vay. Các khoản vay có thời hạn từ 1 năm tài chính trở xuống được Công ty ghi nhận là vay ngắn hạn.

12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước khối lượng hoàn thành và chi phí lãi vay phải trả, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực 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, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

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 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 dựng, cho thuê thiết bị, văn phòng, doanh thu cung cấp dịch vụ khác và doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, thu cổ tức.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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 Doanh nghiệp tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.
- Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.
- Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu tiền lãi

Doanh thu hoạt động tài chính gồm doanh thu từ lãi tiền gửi 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.

Doanh thu từ cổ tức

Doanh thu từ cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

Doanh thu từ chuyển nhượng cổ phần được ghi nhận trên giá bán trừ đi giá gốc và các chi phí khác nếu có.

16. Nguyên tắc kế toán 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 hoạt động xây lắp được tập hợp và ghi nhận tương ứng với doanh thu ghi nhận trong kỳ được xác định như sau:

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

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 kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**18.1 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 10% đối với các hoạt động xây lắp, cho thuê văn phòng, thiết bị.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Tiền mặt	567.229.890	494.186.789
Tiền gửi ngân hàng (*)	47.569.765.195	45.980.737.673
Tiền gửi VND	47.553.267.966	45.964.248.401
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình	132.294.897	87.639.518
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Trung Hòa	-	3.771.185
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hùng Vương	215.715.535	24.029.772
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Thanh Trì	-	2.713.229
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	81.868.126	37.966.123
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Ba Đình	3.851.004	808.229.107
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh vượng - Hội sở chính	1.697.587.249	2.491.691
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	24.748.168.773	41.505.251.006
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch	19.023.178.942	1.581.535.951
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội	12.957.939	1.447.690.715

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Tiền gửi tại Công ty Chứng khoán APEC	942.060.144	511.136
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	596.313.604	58.086.410
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - PGD Linh Đàm	98.271.559	404.332.558
Ngân hàng TMCP Việt Á- Chi nhánh Hà Nội	1.000.194	-
Tiền gửi USD	16.497.229	16.489.272
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sờ giao dịch	14.996.666	14.988.709
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Hùng Vương	1.500.563	1.500.563
Cộng	48.136.995.085	46.474.924.462

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, tiền gửi ngân hàng với giá trị là 47.569.635.067 VND đã được sử dụng để bảo đảm cho các khoản vay tại ngân hàng.

2. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn (*)				
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	13.353.370.705	-	21.018.294.901	-
Công ty CP Kinh doanh phát triển nhà và đô thị Hà Nội	5.297.213.556	-	5.297.213.556	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư & Phát triển DB	11.024.375.000	-	24.882.500.000	-
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản HUDLAND	5.787.141.567	-	18.186.164.120	-
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 đô thị Việt Hưng	27.667.303.048	-	28.386.035.283	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB	-	-	18.929.875.000	-
Công ty Cổ phần Tổng Công ty MBLAND	38.850.574.000	-	-	-
Các đối tượng khác	44.626.574.127	5.932.884.286	55.037.708.230	338.926.643
Cộng	155.252.212.894	5.932.884.286	187.407.392.376	338.926.643

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, phải thu của khách hàng với giá trị là 155.252.212.894 VND đã được sử dụng để bảo đảm cho các khoản vay tại ngân hàng.

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 Mai, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 09 -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2017			01/01/2017			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							Đơn vị tính: VND
		31/12/2017			01/01/2017		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
b.1) Đầu tư vào công ty con	37.559.014.152	1.968.116.051	35.590.898.101	12.759.014.152	2.398.474.994	10.360.539.158	
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam (1)	3.920.880.989	-	3.920.880.989	3.920.880.989	-	3.920.880.989	
Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam (2)	1.968.116.051	1.968.116.051	-	1.968.116.051	1.968.116.051	-	
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô (3)	3.366.000.000	-	3.366.000.000	3.366.000.000	-	3.366.000.000	
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản COTANA CAPITAL (4)	24.800.000.000	-	24.800.000.000	-	-	-	
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh (5)	3.504.017.112	-	3.504.017.112	3.504.017.112	430.358.943	3.073.658.169	
c.2) Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết	13.163.778.500	1.619.584.245	11.544.194.255	13.163.778.500	1.466.635.595	11.697.142.905	
Công ty TNHH Kinh Thành Nam (6)	2.070.000.000	203.103.936	1.866.896.064	2.070.000.000	203.095.526	1.866.904.474	
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam (7)	400.000.000	-	400.000.000	400.000.000	-	400.000.000	
Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam (8)	5.781.900.000	-	5.781.900.000	5.781.900.000	-	5.781.900.000	
Công ty TNHH BMS Thành Nam (9)	4.311.878.500	1.416.480.309	2.895.398.191	4.311.878.500	1.263.540.069	3.048.338.431	

THÀNH NAM
CÔ TÂN
TÀI

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 09 -DN

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

Công ty CP Kiến trúc và Cảnh quan Cotana Green	600.000.000	-	600.000.000	-	600.000.000
(10)					
c.3) Đầu tư vào đơn vị khác	12.610.444.484	436.956.716	12.173.487.768	62.034.501	13.366.071.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	5.682.338.983	-	5.682.338.983	-	7.000.000.000
Công ty CP thương mại và Xây dựng Kinh Đô	59.360.200	-	59.360.200	-	59.360.200
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	550.000.000	46.143.553	503.856.447	46.143.553	503.856.447
Công ty CP Đầu tư phát triển Bất động sản Hudland	3.147.000.000	-	3.147.000.000	-	3.147.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thành Nam	1.637.727.613	25.361.832	1.612.365.781	15.890.948	1.621.836.665
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	365.451.331	134.548.669	-	-
Tổng cộng	63.333.237.136	4.024.657.012	59.308.580.124	3.927.145.090	35.423.753.063

Các Công ty liên doanh, liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty con và công ty liên kết trong kỳ:

- (1) Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật Hạ tầng Thành Nam: Thi công công trình và cho thuê văn phòng.
- (2) Công ty CP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Thành Nam: Giao dịch chủ yếu là thi công công trình.
- (3) Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô: Giao dịch chủ yếu là thuê dịch vụ.
- (4) Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Cotana Capital: Không phát sinh giao dịch.
- (5) Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh: Giao dịch chủ yếu là thi công công trình.
- (6) Công ty TNHH Kính Thành Nam: Không phát sinh giao dịch.
- (7) Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam: Thi công công trình.
- (8) Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam: Giao dịch chủ yếu là thuê dịch vụ.
- (9) Công ty TNHH BMS Thành Nam: Giao dịch chủ yếu là thuê dịch vụ.
- (10) Công ty CP Kiến trúc và Cảnh quan Cotana Green: Giao dịch chủ yếu là thuê dịch vụ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

4. Trả trước cho người bán	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công ty TNHH Kinh doanh vật tư và Vận chuyên Hà Trang	3.674.257.321	3.674.257.321
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	39.199.000	986.182.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng thương mại Sông Hồng	-	797.662.500
Các đối tượng khác	1.478.406.210	1.383.800.197
Cộng	5.191.862.531	6.841.902.018

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		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	42.696.474.564	-	9.177.762.189	-
Tạm ứng ngắn hạn	8.124.943.633	-	7.029.137.835	-
Phải thu BHXH	84.257.835	-	65.480.554	-
Phải thu BHYT	721.004	-	893.565	-
Phải thu BHTN	1.500.793	-	397.140	-
Ký quỹ bảo lãnh	65.000.000	-	625.833.095	-
Phải thu khác	34.420.051.299	-	1.456.020.000	-
<i>Nguyễn Thanh Dương</i>	<i>753.400.000</i>	-	<i>870.000.000</i>	-
<i>Công ty TNHH MTV Đầu tư & Phát triển BB (*)</i>	<i>18.929.875.000</i>	-	-	-
<i>Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB (*)</i>	<i>12.858.125.000</i>	-	-	-
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>1.878.651.299</i>	-	<i>586.020.000</i>	-
(*) Là khoản thu hộ các cá nhân đã ủy thác cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana góp vốn và chuyển nhượng vốn tại Công ty Cổ phần Comaland đầu tư và phát triển bất động sản.				
b, Dài hạn	1.390.990.438	-	1.186.990.438	-
Ký quỹ ký cược dài hạn	204.000.000	-	-	-
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera	1.186.990.438	-	1.186.990.438	-
Cộng	44.087.465.002	-	10.364.752.627	-

6. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	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;

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

Công ty CP Tư vấn và Thương mại Thăng Long	78.796.850		78.796.850	
Viện kiểm soát nhân dân thành phố Hà Nội	46.443.703		46.443.703	
Ban Quản lý dự án Quận Long Biên	7.169.000		7.169.000	
Công ty CP Đầu tư & Thương mại PFV	12.358.500		12.358.500	
Công ty CP Đầu tư xây dựng Hà Nội H&H	92.200.000		92.200.000	
Công ty CP đầu tư và phát triển nhà số 6 Hà Nội	2.641.513.743		-	
Công ty CP Thương mại và Du lịch Thanh niên	36.000.000		36.000.000	
Công ty CP Địa ốc SKP	36.405.229		36.405.229	
Ban quản lý dự án Công trình Công cộng	2.941.080.800		-	
Ban quản lý xây dựng công an thành phố Hà Nội	11.363.100		-	
Công ty TNHH Nhà nước MTV dệt 8/3	29.553.361		29.553.361	
Cộng	5.932.884.286	-	338.926.643	-

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	13.606.285.963	-	44.398.728.943	-
Công trình Việt Hưng - phần móng và thân	-	-	7.887.995.117	-
Hoàn thiện công trình công cộng hỗn hợp Mbland	-	-	7.803.914.102	-
Nhà 11 tầng lô 26 Bắc Đại Kim	3.553.215.873	-	3.553.148.288	-
Các công trình dở dang khác	10.053.070.090	-	25.153.671.436	-
Cộng	13.606.285.963	-	44.398.728.943	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND	
						Cộng	
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2017	37.750.958.876	10.385.673.972	4.513.018.555	1.141.623.059	1.289.000.000	55.080.274.462	
Mua trong năm	-	119.550.000	2.301.940.000	-	-	2.421.490.000	
Đầu tư XDCB hoàn thành	3.941.016.584	-	-	-	-	3.941.016.584	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(435.005.333)	-	-	(435.005.333)	
Số dư ngày 31/12/2017	41.691.975.460	10.505.223.972	6.379.953.222	1.141.623.059	1.289.000.000	61.007.775.713	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2017	6.382.562.663	8.779.955.481	3.244.226.718	819.748.735	751.916.668	19.978.410.265	
Khấu hao trong năm	1.089.051.668	573.538.743	559.531.534	240.927.638	429.666.663	2.892.716.246	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(435.005.333)	-	-	(435.005.333)	
Giảm khác (*)	-	(618.517.195)	-	-	-	(618.517.195)	
Số dư ngày 31/12/2017	7.471.614.331	8.734.977.029	3.368.752.919	1.060.676.373	1.181.583.331	21.817.603.983	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2017	31.368.396.213	1.605.718.491	1.268.791.837	321.874.324	537.083.332	35.101.864.197	
Tại ngày 31/12/2017	34.220.361.129	1.770.246.943	3.011.200.303	80.946.686	107.416.669	39.190.171.730	

(*) Tăng khác, giảm khác do biên bản quyết toán thuế số 59806/QĐ-CT-KT-T4 ngày 01/09/2017.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 31.930.743.556 đồng

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 11.633.996.314 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	TSCĐ vô hình khác	Đơn vị tính: VND
			Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>			
Số dư ngày 01/01/2017	3.153.499.999	57.743.990	3.211.243.989
Mua trong năm		-	-
Số dư ngày 31/12/2017	3.153.499.999	57.743.990	3.211.243.989
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số dư ngày 01/01/2017	-	57.743.990	57.743.990
Khấu hao trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2017	-	57.743.990	57.743.990
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày 01/01/2017	3.153.499.999	-	3.153.499.999
Tại ngày 31/12/2017	3.153.499.999	-	3.153.499.999

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 57.743.990 VND

10. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>		
Mua nhà tại khu Viglacera	12.997.451.741	12.997.451.741
Thi công tầng tum chống nóng toà nhà Cotana	-	1.427.510.733
Chi phí xây dựng nhà ở công nhân- cụm CN Ngọc Liệp	-	2.204.762.616
Cộng	12.997.451.741	16.629.725.090

11. Chi phí trả trước

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<i>a) Ngắn hạn</i>		
Chi phí thuê nhà	-	180.000.000
Chi phí bảo hiểm	10.716.500	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	955.000	-
<i>b) Dài hạn</i>		
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.969.366.806	2.505.743.733
Cộng	1.981.038.306	2.685.743.733

12. Phải trả người bán

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
Đơn vị tính: VND				
<i>a) Ngắn hạn</i>				
Công ty CP xây dựng thương mại Hùng Vĩ	155.067		16.582.151.595	

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

Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	7.506.114.953		12.554.652.515	
Các đối tượng khác	35.039.201.401		43.010.644.979	
Cộng	42.545.471.421	-	72.147.449.089	-

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

13. Người mua trả tiền trước	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) <i>Ngắn hạn</i>		
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	-	500.006.000
Cục Thuế tỉnh Hải Dương	4.923.796.974	6.807.710.929
Ngô Xuân Vũ	-	700.000.000
Công ty CP Tổng Công ty MBLAND	-	42.000.000.000
Các đối tượng khác	169.823.706	252.655.077
Cộng	5.093.620.680	50.260.372.006

b) *Người mua trả tiền trước là các bên liên quan:* Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2017
a) <i>Phải nộp</i>				
Thuế GTGT	650.743.080	6.156.522.705	3.460.756.718	3.346.509.067
Thuế TNDN (*)	2.009.666.233	4.133.352.301	6.107.397.019	35.621.515
Thuế thu nhập cá nhân	258.203.886	860.980.314	730.380.519	388.803.681
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.000	442.799.633	442.800.433	200
Thuế môn bài	-	6.000.000	6.000.000	-
Thuế khác	-	1.076.106.089	1.076.106.089	-
Cộng	2.918.614.199	12.675.761.042	11.823.440.778	3.770.934.463

15. Chi phí phải trả	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Trích trước giá vốn hàng hóa, thành phẩm BĐS đã bán	-	855.824.988
Chi phí lãi vay phải trả	54.076.923	20.237.696
Trích trước khối lượng hoàn thành	7.122.016.012	-
Cộng	7.176.092.935	876.062.684

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

16. Phải trả khác	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn	64.481.693.225	49.164.397.745
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	127.860.045	121.526.905
Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công xây dựng	14.311.676.967	16.290.615.440
Các khoản phải trả khác	50.042.156.213	32.752.255.400
Ông Phạm Mạnh Long (*)	25.804.500.000	25.804.500.000
Bà Lê Thị Vân Anh (*)	5.983.500.000	5.983.500.000
Phải trả khác	18.254.156.213	964.255.400
b) Dài hạn	14.445.061.093	15.504.022.247
Ông Đào Ngọc Thanh (1)	9.086.411.484	8.206.616.484
Bà Đặng Thu Vịnh	94.721.170	94.721.170
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam	204.000.000	496.248.768
Khách hàng của Sàn BĐS Thành Nam	1.309.928.439	956.435.825
Phải trả các cá nhân tiền góp vốn vào Dự án Đông Sơn - Thanh Hóa	3.250.000.000	5.250.000.000
Ông Nguyễn Nam Cường	500.000.000	500.000.000
Cộng	78.926.754.318	64.668.419.992

(1) Khoản phải trả Ông Đào Ngọc Thanh phản ánh số tiền mà ông Đào Ngọc Thanh đã ủy thác để Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam đầu tư vào cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland và các khoản đầu tư vào các dự án của Công ty.

17. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a) Ngắn hạn	270.146.509	-
Ngân hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam -CN Hùng Vương	196.800.000	-
Công ty CP Viễn Tin	36.095.600	-
Các đối tượng khác	37.250.909	-
b) Dài hạn	23.904.168.256	24.763.347.970
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam	1.769.160.232	1.815.936.232
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	4.166.298.637	4.268.742.637
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	2.054.355.387	2.105.711.387
Công ty TNHH công nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng	4.959.684.000	-
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	2.615.816.367	2.658.503.435
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	1.311.604.621	1.344.394.733
Công ty CP Đầu tư Landcom	1.334.873.728	1.367.431.624
Công ty phát triển số 1 - TNHH một thành viên	-	5.061.224.483
Đỗ Văn Bình	3.422.036.165	3.505.500.461
Các đối tượng khác	2.270.339.119	2.635.902.978

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu số B 09 -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	Trong năm				Đơn vị tính: VND	
	31/12/2017	01/01/2017				
18. Vay và nợ thuê tài chính	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	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 TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (1)	39.531.051.233	39.531.051.233	71.342.228.565	45.390.727.683	13.579.550.351	13.579.550.351
b) Vay dài hạn	38.036.008.189	38.036.008.189	36.301.509.224	22.111.154.509	23.845.653.474	23.845.653.474
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Thăng Long (2)	550.000.000	550.000.000	-	372.000.000	922.000.000	922.000.000
- Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (3)	1.530.000.002	1.530.000.002	1.700.000.000	169.999.998	-	-
- Vay huy động cá nhân (4)	35.956.008.187	35.956.008.187	34.601.509.224	21.569.154.511	22.923.653.474	22.923.653.474
Cộng	77.567.059.422	77.567.059.422	107.643.737.789	67.501.882.192	37.425.203.825	37.425.203.825

c) Thuyết minh chi tiết về các khoản vay

(1) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/1654947/HĐTD ngày 04/07/2017 với ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội, hạn mức tối đa 190 tỷ đồng, mục đích bổ sung vốn lưu động, mở L/C, bảo lãnh thanh toán. Tài sản bảo đảm gồm: tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội với giá trị 40.242 triệu đồng; toàn bộ số dư tiền gửi sản xuất kinh doanh tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng; toàn bộ các khoản phải thu theo hợp đồng mà bên vay là người thụ hưởng và các nguồn thu hợp pháp khác; Các nguồn thu hợp pháp khác của Công ty; Cam kết bổ sung biện pháp đảm bảo khác theo yêu cầu của Ngân hàng nếu bên vay sử dụng vốn vay không đúng mục đích theo đề nghị vay vốn trên từng hợp đồng tín dụng các biện pháp đảm bảo khác theo yêu cầu của ngân hàng; Công ty thực hiện chuyển toàn bộ doanh thu từ những công trình/ hợp đồng do BIDV cấp tín dụng về tài khoản tiền gửi tại BIDV tối thiểu tương ứng với tỷ lệ cấp tín dụng của BIDV và lớn hơn 120% doanh số cho vay, ưu tiên sử dụng các dịch vụ ngân hàng khác tại BIDV Nam Hà Nội. Tại mọi thời điểm Công ty đáp ứng tỷ lệ tài sản bảo đảm tối thiểu là 40% và đáp ứng chính sách cấp tín dụng của BIDV. Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Lãi suất vay trong kỳ phát sinh là 8,3%/năm-9,2%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***(2) Vay Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long gồm:**

+ Vay theo hợp đồng tín dụng trung hạn dài hạn số 150.14.068.306488.TD ngày 04/07/2014. Hạn mức vay là 926.000.000 đồng. Mục đích vay để thanh toán tiền mua ô tô Fortuner V2.7 4x4 mới 100%. Thời hạn vay là 60 tháng. Lãi suất vay được áp dụng theo cơ chế lãi suất của Ngân hàng trong từng giai đoạn phù hợp với kết quả xếp hạng tín dụng của Bên vay được Ban lãnh đạo chi nhánh phê duyệt, lãi suất sẽ được quy định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ tại thời điểm giải ngân. Tài sản đảm bảo là xe Fortuner V2.7 4x4.

+ Hợp đồng Vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long theo Hợp đồng tín dụng số 110.14.068.306488.TD ngày 27/06/2014. Thời hạn vay là 60 tháng. Lãi suất vay theo từng thời điểm cụ thể theo quy định của Ngân hàng. Tài sản đảm bảo là xe Fortuner.

(3) Vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong số 1110/2017/HĐTĐ/TTB MB1/01 ngày 03/07/2014. Số tiền vay là 1.700.000.000 đồng. Mục đích vay để thanh toán tiền mua ô tô For Explorer mới 100%. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày bắt đầu giải ngân. Lãi suất vay được áp dụng kể từ ngày giải ngân đầu tiên cho đến ngày 03/07/2017 là 7,8% và lãi suất áp dụng cho thời hạn tiếp theo bằng lãi suất cơ sở kỳ hạn 3 tháng của TP Bank tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,5%.

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

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2016	100.000.000.000	651.034.891	15.328.605.042	115.979.639.933
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-
Lãi trong năm trước	-	-	13.670.993.892	13.670.993.892
Tăng khác	-	-	9.728.151	9.728.151
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)
Số dư tại 31/12/2016	100.000.000.000	651.034.891	21.281.204.079	121.932.238.970
Lãi trong năm nay	-	-	14.803.354.242	14.803.354.242
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)
Tăng khác	-	-	1	1
Số dư tại 31/12/2017	100.000.000.000	651.034.891	23.350.359.544	124.001.394.435

b) Chi tiết góp vốn của chủ sở hữu

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Huỳnh Thị Mai Dung	10.830.540.000	6.558.960.000
Nguyễn Thị Hồng Cúc	10.000.000.000	14.271.580.000
Trần Văn Năm	7.011.840.000	7.011.840.000
Đào Ngọc Thanh	16.577.680.000	16.577.680.000

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

Asean Deep Value Fund	13.418.550.000	13.159.550.000
Các cổ đông khác	42.161.390.000	42.420.390.000
Cộng	100.000.000.000	100.000.000.000

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	100.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	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 Cổ phiếu	01/01/2017 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 (loại được phân loại và vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại và vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000

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

e) Các quỹ của doanh nghiệp

	01/01/2017	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Đơn vị tính: VND 31/12/2017
Quỹ đầu tư phát triển	1.419.612.266	1.367.099.389	-	2.786.711.655
Cộng	1.419.612.266	1.367.099.389	-	2.786.711.655

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	276.646.528.218	254.561.528.075
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.109.384.414	9.855.230.237
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.230.000.000	8.657.052.083
Cộng	287.985.912.632	273.073.810.395

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	283.908.772.016	250.757.166.011
Giá vốn cung cấp dịch vụ	6.027.021.384	4.605.525.848
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.122.373.716	7.435.780.828
Cộng	292.058.167.116	262.798.472.687

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	355.514.663	172.151.942
Cổ tức, lợi nhuận được chia	10.011.222.500	3.394.470.524
Lãi do chênh lệch tỷ giá	295.378	-
Lãi bán các khoản đầu tư	38.682.338.983	15.043.818.000
Cộng	49.049.371.524	18.610.440.466

4. Chi phí tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền vay	4.837.346.512	4.056.386.830
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	-	(733.255.538)
Trích lập dự phòng đầu tư	97.511.922	-
Chi phí tài chính khác	5.988	48.810.678
Cộng	4.934.864.422	3.371.941.970

5. Thu nhập khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu từ thanh lý tài sản cố định	18.181.818	36.363.636
Cộng	18.181.818	36.363.636

6. Chi phí khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi chậm nộp BHXH	-	1.495.731
Phạt chậm nộp thuế	681.344.289	-
Nộp phạt thuế	366.899.801	132.425.192
Giá trị còn lại TSCĐ thanh lý	-	12.249.998
Các khoản khác	47.559.467	27.764.734
Cộng	1.095.803.557	173.935.655

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	20.027.924.336	8.973.843.002
Chi phí nhân viên quản lý	7.392.431.886	4.445.162.419
Chi phí đồ dùng văn phòng	438.378.838	258.845.332
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.140.730.299	1.036.326.072
Thuế, phí và lệ phí	1.709.595.877	1.139.667.549
Chi phí dự phòng	5.593.957.643	10.921.568
Chi phí dịch vụ mua ngoài	418.936.360	565.235.834
Chi phí bằng tiền khác	3.333.893.433	1.517.684.228

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	97.626.049.791	86.528.374.519
Chi phí nhân công	51.633.137.082	33.655.561.909
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.892.716.246	2.840.779.413
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.075.421.437	135.134.606.543
Chi phí khác bằng tiền	5.191.922.952	7.377.069.411
Cộng	163.419.247.508	265.536.391.795

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tổng thu nhập phát sinh, trong đó:	337.053.465.974	291.720.614.497
<i>Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>312.266.814.927</i>	<i>278.470.913.736</i>
<i>Thu nhập không chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>22.556.651.047</i>	<i>3.394.470.524</i>
Tổng chi phí phát sinh, trong đó:	315.994.386.715	267.882.412.486
<i>Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>293.961.504.205</i>	<i>267.233.226.691</i>
<i>Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp</i>	<i>22.032.882.510</i>	<i>649.185.795</i>
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	18.305.310.722	11.237.687.045
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.661.062.144	2.247.537.408
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	450.764.700	-
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	2.230.000.000	9.855.230.237
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	2.122.372.716	7.435.780.828
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	107.627.284	2.419.449.409
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	21.525.457	483.889.882
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	4.133.352.301	2.731.427.290

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ**1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác không thu bằng tiền	-	10.705.642.000
Chi phí lãi vay nhập gốc	1.701.509.224	2.228.834.154
Lãi từ việc chuyển nhượng cổ phần chưa thu được	-	15.002.775.000

2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	105.942.228.565	27.425.219.610

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	67.501.882.192	52.077.908.330

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

2. Nghiệp vụ và số dư 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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	Công ty con
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	Công ty con
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	Công ty con
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản COTANA CAPITAL	Công ty con
Công ty TNHH Kính Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	Công ty liên kết

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH BMS Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng (*)	Bên nhận góp vốn
Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Hudland (**)	Bên nhận góp vốn
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự
Ông Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng

(*) Ông Đào Ngọc Thanh đồng thời là Tổng giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Việt Hưng.

(*) Bà Đinh Thị Minh Hằng đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị củ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland.

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

	Năm 2017	Năm 2016
	VND	VND
Bán hàng		
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	436.486.844	634.664.318
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	308.725.254	289.247.378
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	59.639.182	50.802.562
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	217.498.525	186.022.220
Công ty TNHH BMS Thành Nam	84.468.751	66.063.295
Công ty CP Đầu tư 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 Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	139.034.262	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	3.479.750.930	24.008.050.240
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	120.172.844.595	-
Mua hàng		
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 TNHH Kính Thành Nam	-	103.046.920
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	971.136.805	6.602.618.890
Vay trong kỳ	21.512.433.444	4.057.222.313
Ông Đào Ngọc Thanh	730.864.710	881.008.744
Bà Đinh Thị Minh Hằng	20.481.568.734	1.576.213.569
Ông Trần Trọng Đại	300.000.000	1.600.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	300.260.912	-
Chi phí lãi vay		1.857.222.313
Ông Đào Ngọc Thanh	730.864.493	881.008.744
Bà Đinh Thị Minh Hằng	481.568.734	976.213.569
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	300.260.912	-

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Doanh thu tài chính (Cổ tức, lợi nhuận được chia)	10.011.221.500	235.620.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	525.601.500	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	2.500.000.000	-
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	6.967.620.000	235.620.000
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland	18.000.000	-
Số dư với các bên liên quan	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải thu khách hàng		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	27.667.303.048	28.386.035.283
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	41.331.242	40.848.002
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	7.320.190	-
Công ty CP đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam	2.591.057.658	1.567.774.957
Ông Đào Ngọc Thanh	2.500.000.000	3.000.000.000
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	552.931.177	399.993.489
Công ty CP Đầu tư phát triển Bất động sản Hundland	5.787.141.567	18.186.164.120
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	12.419.792	19.821.316
Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	377.581.523	23.740.331
Công ty TNHH BMS Thành Nam	11.206.774	-
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1.652.575.826	600.055.669
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	39.199.000	986.182.000
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	99.522.000	99.522.000
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	141.418.656	141.418.656
Các khoản Phải thu khác		
Ông Đào Ngọc Thanh	116.908.235	-
Bà Đinh Thị Minh Hằng	24.078.436	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	15.013.046	-
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7.300.000	7.300.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô	-	235.620.000
Công ty CP Xây dựng và kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	808.091.681	833.503.366
Công ty CP Xây dựng và phát triển công nghệ Thành Nam	1.303.407.093	1.344.394.733
Phải trả người bán là các bên liên quan		
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3.573.176.543	3.573.176.543
Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	7.506.114.953	12.554.652.515
Công ty CP Xây dựng & Phát triển công nghệ Thành Nam	2.307.325.735	1.084.577.258
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	421.124.557	774.765.458
Công ty TNHH BMS Thành Nam	380.630.240	380.630.240
Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất Động Sản Hudland	6.946.570	6.946.570

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Người mua trả tiền trước

Công ty TNHH BMS Thành Nam - 2.554.504

Các khoản phải trả khác

Ông Đào Ngọc Thanh 9.086.411.484 8.206.616.484

Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital 16.000.000.000 -

Các khoản vay

Ông Đào Ngọc Thanh 8.966.956.626 8.810.723.094

Ông Trần Trọng Đại - 300.000.000

Bà Đinh Thị Minh Hằng 12.781.568.734 -

Bà Nguyễn Thị Thu Hương 3.886.574.640 3.593.943.728

Doanh thu chưa thực hiện

Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô 2.054.355.387 2.105.711.387

Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam 813.174.018 833.503.366

Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam 998.442.138 1.022.794.386

Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh 455.855.963 470.190.963

Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam 1.311.604.621 1.344.394.733

Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam 4.166.298.637 4.268.742.637

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lương, thưởng	2.401.000.000	1.256.900.000
Cộng	2.401.000.000	1.256.900.000

3. Công cụ tài chính

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số VI.20 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

Công nợ tài chính	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Các khoản vay	77.567.059.422	37.425.203.825
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	48.136.995.085	46.474.924.462
Nợ thuần	29.430.064.337	(9.049.720.637)
Vốn chủ sở hữu	126.788.106.090	123.351.851.236
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	23%	-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 nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số V.

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

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	48.136.995.085	46.474.924.462
Phải thu khách hàng và phải thu khác	193.406.793.610	197.433.218.360
Các khoản đầu tư tài chính	12.173.503.968	13.366.087.200
Tổng cộng	253.717.292.663	257.274.230.022
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	77.567.059.422	37.425.203.825
Phải trả người bán và phải trả khác	121.472.225.739	136.815.869.081
Chi phí phải trả	7.176.092.935	876.062.684
Tổng cộng	206.215.378.096	175.117.135.590

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Tổng Giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi ro thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá

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

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

31/12/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	107.027.164.646	14.445.061.093	121.472.225.739
Chi phí phải trả	7.176.092.935	-	7.176.092.935
Các khoản vay	39.531.051.233	38.036.008.189	77.567.059.422
01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	121.311.846.834	15.504.022.247	136.815.869.081
Chi phí phải trả	876.062.684	-	876.062.684
Các khoản vay	13.579.550.351	23.845.653.474	37.425.203.825

Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. 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.

31/12/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	48.136.995.085	-	48.136.995.085
Phải thu khách hàng và phải thu khác	192.015.803.172	1.390.990.438	193.406.793.610
Các khoản đầu tư tài chính	16.200	12.173.487.768	12.173.503.968
01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	46.474.924.462	-	46.474.924.462
Phải thu khách hàng và phải thu khác	196.246.227.922	1.186.990.438	197.433.218.360

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Các khoản đầu tư tài chính	16.200	13.366.071.000	13.366.087.200
----------------------------	--------	----------------	----------------

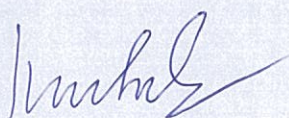
4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập



Nguyễn Thị Oanh

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

Phó Tổng giám đốc



Đinh Thị Minh Hằng

