



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



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

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



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

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 (bỏ nhiệm ngày 27/07/2017)
Ông Đặng Thế Phương	Phó Tổng giám đốc (bỏ 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 hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập các Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

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

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

Thay mặt và ký *điện* 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: ~~252~~ 18/BC-TC/III-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 hợp nhất kèm theo của Công ty CP Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2018, từ trang 06 đến trang 44, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Woon

Trần Quốc Tuấn

Tổng giám đốc

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

Nguyễn Vũ Huy

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2327-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2017	01/01/2017
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		486.633.363.993	351.013.741.257
1 Tiền và các khoản tương đương tiền	110		76.176.569.574	54.935.766.823
1 Tiền	111	V.1.	76.176.569.574	54.935.766.823
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.4.	66.000.016.200	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		66.000.000.000	-
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		267.047.665.629	221.909.579.367
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	170.720.677.331	201.146.523.864
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5.	8.846.870.775	8.945.139.927
3 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3.	42.570.000.000	2.717.747.000
4 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	51.881.116.670	9.814.594.701
5 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.970.999.147)	(714.426.125)
IV Hàng tồn kho	140		74.339.277.888	73.755.026.822
1 Hàng tồn kho	141	V.8.	74.339.277.888	73.755.026.822
V Tài sản ngắn hạn khác	150		3.069.834.702	413.352.045
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	635.779.717	413.352.045
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.434.054.985	-
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		96.354.063.799	97.947.573.567
1 Các khoản phải thu dài hạn	210		2.460.084.438	2.260.084.438
1 Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.3.	901.214.000	901.214.000
2 Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	1.558.870.438	1.358.870.438
II Tài sản cố định	220		47.706.915.725	42.120.033.171
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	44.553.415.726	38.964.847.176
- Nguyên giá	222		74.566.428.584	69.548.933.345
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(30.013.012.858)	(30.584.086.169)
2 Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	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)
III Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	V.11.	16.344.787.669	16.629.725.090
1 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.4.	27.407.055.944	34.037.814.646
1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		13.191.209.419	13.671.743.646
2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		14.652.803.241	20.428.105.501
3 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(436.956.716)	(62.034.501)
VI Tài sản dài hạn khác	260		2.435.220.023	2.899.916.222
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	2.435.220.023	2.899.916.222
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		582.987.427.792	448.961.314.824

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 44 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2017	01/01/2017
C NỢ PHẢI TRẢ	300		341.922.006.253	315.789.899.919
I Nợ ngắn hạn	310		267.047.545.899	251.829.414.358
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	90.340.828.704	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.	34.368.520.506	3.607.166.071
4 Phải trả người lao động	314		11.916.185.671	11.828.400.985
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	8.597.522.823	1.594.728.152
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18.	270.146.509	-
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	51.371.549.509	53.931.005.113
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	43.032.445.745	14.281.233.351
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.595.375.876	2.584.805.097
II Nợ dài hạn	330		74.874.460.354	63.960.485.561
1 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	19.274.260.604	20.009.547.521
2 Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	14.445.061.093	15.504.022.247
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	40.537.007.189	27.807.738.474
4 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21.	583.695.260	639.177.319
5 Dự phòng phải trả dài hạn	342		34.436.208	-
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		241.065.421.539	133.171.414.905
I Vốn chủ sở hữu	410	V.20.	241.065.421.539	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
3 Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.117.354.751	-
4 Quỹ đầu tư phát triển	418		2.881.745.327	1.514.645.938
5 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		74.606.324.205	19.919.234.740
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		8.316.898.046	3.904.872.260
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		66.289.426.159	16.014.362.480
6 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		61.808.962.365	11.086.499.336
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		582.987.427.792	448.961.314.824

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 44 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2017	Năm 2016
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL1.	328.074.928.997	309.377.800.306
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	4.622.704
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		328.074.928.997	309.373.177.602
4 Giá vốn hàng bán	11	VL2.	327.234.652.915	291.533.504.708
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		840.276.082	17.839.672.894
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL3.	188.903.462.578	21.862.246.681
7 Chi phí tài chính	22	VL4.	5.611.716.038	4.227.972.001
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.236.201.961	4.366.545.915
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(480.534.227)	569.489.801
9 Chi phí bán hàng	25		-	-
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VL7.	27.023.847.321	15.142.983.082
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		156.627.641.074	20.900.454.293
12 Thu nhập khác	31	VL5.	400.379.696	99.045.551
13 Chi phí khác	32	VL6.	2.587.690.666	520.025.389
14 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(2.187.310.970)	(420.979.838)
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		154.440.330.104	20.479.474.455
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VL8.	33.242.971.574	3.121.791.361
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VL9.	(55.482.059)	(109.174.189)
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		121.252.840.589	17.466.857.283
19 Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		66.289.426.159	16.014.362.480
20 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62		54.963.414.430	1.452.494.803
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VL11.	6.481	1.465

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 44 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

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		154.440.330.104	20.479.474.455
2. Điều chỉnh cho các khoản			(173.134.891.319)	(13.330.626.535)
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		4.258.797.041	4.320.382.088
- Các khoản dự phòng	03		6.631.495.237	(117.207.565)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		290.496	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(189.303.546.833)	(21.900.346.973)
- Chi phí lãi vay	06		5.236.201.961	4.366.545.915
- Các khoản điều chỉnh khác	07		41.870.779	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(18.694.561.215)	7.148.847.920
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(14.176.461.269)	(17.223.312.692)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(584.251.066)	10.415.491.221
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(44.236.203.310)	10.569.793.279
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		242.268.527	(1.856.133.794)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(3.587.933.186)	(2.081.757.751)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.693.475.494)	(4.658.943.580)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.356.528.610)	(177.928.778)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(89.087.145.623)	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		(8.785.073.565)	(5.706.476.198)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		490.909.090	400.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(136.900.000.000)	(2.288.800.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		31.047.747.000	500.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(500.000.000)	(781.900.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		187.000.000.000	49.646.921.539
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.178.469.460	6.859.316.921
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		80.532.051.985	48.129.562.262
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
3. Tiền thu từ đi vay	33		114.056.108.828	30.838.553.764
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(74.277.136.943)	(52.929.900.330)
6. 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		29.796.352.135	(28.095.508.176)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		21.241.258.497	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		(455.746)	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.01	76.176.569.574	54.935.766.823

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 44 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. 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 hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là CSC.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và cung cấp dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Hoàn thiện công trình xây dựng; Cho thuê xe có động cơ;
 - 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; 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;
 - 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;
- 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.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

Theo nghị quyết Đại hội cổ đông số 01/2017-NQ/ĐHĐCĐ-TN ngày 21/04/2017 của Công ty CP Đầu tư và xây dựng Thành Nam thì Đại hội cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty tìm đối tác đàm phán, thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng (VIHAJICO) vào thời điểm thích hợp với giá trị hợp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu B 09 - DN/HN

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

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

6. Cấu trúc Tập đoàn

6.1 Thông tin chi tiết về công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ
1.	Công ty CP Xây dựng và Kỹ thuật hạ tầng Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	Xây dựng cầu, đường	55,87%	55,87%	55,87%
2.	Công ty CP Xây dựng và Phát triển công nghệ Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	Xây dựng dân dụng	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	Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng	51%	51%	51%
4.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital (*)	Tầng 6- toà nhà HCC - số 28 Lý Thường Kiệt, Phường Vmh Ninh, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam.	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	90,02%	75%	90,02%
5.	Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	Kinh doanh thương mại	53,27%	53,27%	53,27%

(*) Trong đó, tỉ lệ sở hữu trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và phát triển Bất động sản Cotana Capital là 81,51%, tỉ lệ sở hữu gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thành là 7,88%, tỉ lệ sở hữu gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô là 0,63%.

6.2 Thông tin chi tiết về công ty liên doanh, liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
1.	Công ty TNHH Kinh Thành Nam	KCN Tiên Sơn, Thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	Sản xuất kim	25,9%	25,9%	25,9%
2.	Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	Tư vấn, giám sát, thiết kế nội thất	25%	25%	25%
3.	Công ty CP Đầu tư phát triển Công nghệ Thành Nam	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	Sản xuất vật liệu xây dựng	46,4%	46%	46,4%
4.	Công ty TNHH BMS Thành Nam	Cụm CN Ngọc Liệp, xã Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội	Sản xuất cốt thép	25%	25%	25%
5.	Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	Kiến trúc cảnh quan	20,7%	20,7%	20,7%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập**

Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam TP. Hà Nội
Địa chỉ: 99 Vạn Kiếp, phường 3, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh

7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo thông tư số 202/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty, Chi nhánh Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017. 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.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***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 thuế tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*(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. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính***Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu 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.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào 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.

6. 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.

7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ

7.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

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

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

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định 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.

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.

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.

Riêng quyền sử dụng đất không xác định thời gian sử dụng không được trích khấu hao theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính.

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí xây dựng công trình thi công tầng tum chống nóng tòa nhà Cotana Group, chi phí xây dựng nhà ở công nhân tại Cụm công nghiệp Ngọc Liệt, chi phí mua nhà tại khu Viglacera và chi phí xây dựng công trình khu đô thị mới An Văn Dương được ghi nhận theo giá gốc. Các chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***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 đã xuất đúng chờ phân bổ, chi phí sửa chữa tài sản và các chi phí trả trước khác. 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 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.

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

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

Việc ghi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn của các công trình tuân thủ các nguyên tắc:

Công ty chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn cho các công trình/hạng mục đã hoàn thành và được xác định là đã bán trong kỳ. Chi phí trích trước vào giá vốn là các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng. Số chi phí trích trước được tạm tính đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của công trình/hạng mục được xác định đã bán.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 tài 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 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 do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do 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 căn 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 tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phi tiền tệ khác.

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

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, doanh thu cung cấp dịch vụ, cho thuê thiết bị, văn phòng và Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, thu cổ tức.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả điều kiện sau:

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

Doanh thu xây dựng

- Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- + Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc niên độ kế toán.
- + Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

+ Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

- + Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Tiền lãi

Doanh thu hoạt động tài chính là tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần

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

16. Nguyên tắc 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 kỳ.

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 đơn vị 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 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.

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 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)**

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các 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 chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

Thuế khác

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất**1. Tiền**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	5.442.874.160	1.338.443.129
Tiền gửi ngân hàng (*)	70.733.695.414	53.597.323.694
Cộng	76.176.569.574	54.935.766.823

(*) 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

	31/12/2017		01/01/2017	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn (*)				
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị - HUD	21.067.242.304	-	27.670.700.899	-
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	8.645.660.891	-	15.669.601.286	-

Mẫu B 09 - DN/HN

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

Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	28.649.518.726	-	30.494.113.442	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư & Phát triển DB	11.024.375.000	-	24.882.500.000	-
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	62.454.747.210	6.970.999.147	83.499.733.237	714.426.125
Cộng	170.720.677.331	6.970.999.147	201.146.523.864	714.426.125

(*) 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 thế chấp 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

3. Phải thu về cho vay

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	42.570.000.000	-	2.717.747.000	-
Khuất Văn Mậu	-	-	428.947.000	-
Nguyễn Huy Đức	-	-	698.800.000	-
Nguyễn Quang Huy	-	-	500.000.000	-
Đào Mạnh Hải	-	-	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản Trí Việt(*)	42.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	570.000.000	-	590.000.000	-
b) Dài hạn	901.214.000	-	901.214.000	-
Nguyễn Tấn Thịnh	520.000.000	-	520.000.000	-
Các đối tượng khác	381.214.000	-	381.214.000	-
Cộng	43.471.214.000	-	3.618.961.000	-

c) Phải thu về cho vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

(*) Khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản Trí Việt vay theo hợp đồng vay vốn số 2217.09112017/HDVV- TVC ngày 09/11/2017 với thời hạn vay từ ngày 10/11/2017 đến ngày 27/02/2018, lãi suất 5%/năm.

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***4. Các khoản đầu tư tài chính**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017			01/01/2017				
	Giá gốc	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Số lượng (cổ phiếu)	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	1	16.200	44.228	60.428	1	16.200	44.228

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2017			01/01/2017		
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc
- Tiền gửi có kỳ hạn	66.000.000.000	66.000.000.000				
+ Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội (i)	1.000.000.000	1.000.000.000				
+ Ngân hàng TMCP Tiên Phong Việt Nam	3.000.000.000	3.000.000.000				
+ Ngân hàng TMCP Sài Gòn- Hà Nội	7.000.000.000	7.000.000.000				
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.000.000.000	2.000.000.000				
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long (ii)	53.000.000.000	53.000.000.000				

(i) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng đang được Công ty cầm cố bảo đảm cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội.

(ii) Khoản tiền gửi có kỳ hạn 9 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long theo Hợp đồng số 0307/2017/HDTG ngày 03/07/2017 và 1307/2017/HDTG ngày 13/07/2017. Lãi suất gửi 6,2%/năm.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2017			01/01/2017		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
+ Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	2.070.000.000	2.640.877.638	-	2.070.000.000	2.641.403.548	-
Công ty TNHH Kinh Thành Nam (1)						
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam (2)	400.000.000	659.255.025	-	400.000.000	608.452.549	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Mẫu B 09 - DN/HN

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

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green (5)	600.000.000	734.530.734	-	600.000.000	704.367.989	-
Công ty CP Đầu tư Phát triển công nghệ Thành Nam (3)	5.781.900.000	5.929.064.783	-	5.781.900.000	6.386.820.031	-
Công ty TNHH BMS Thành Nam (4)	4.311.878.500	3.227.481.239	-	4.311.878.500	3.330.699.529	-
Cộng	13.163.778.500	13.191.209.419	-	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 (6)	7.724.697.740	7.724.697.740	-	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 CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland (iii)	3.147.000.000	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	1.612.365.781	25.361.832	1.637.727.613	1.621.836.665	15.890.948
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	534.017.688	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	500.000.000	-
Công ty cổ phần Capella Việt Nam	500.000.000	134.548.669	365.451.331	-	-	-
Cộng	14.652.803.241	14.215.846.525	436.956.716	20.428.105.501	20.366.071.000	62.034.501

Mẫu B 09 - DN/HN

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

Tại thời điểm 31/12/2017, giá trị hợp lý của khoản đầu tư nêu trên được Công ty ghi nhận bằng giá gốc trừ đi giá trị dự phòng.

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

Chi tiết các khoản đầu tư

(1) Công ty TNHH Kinh Thánh Nam:

	31/12/2017	01/01/2017
- Tỷ lệ vốn nắm giữ	25,9%	25,9%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết	25,9%	25,9%

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

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

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

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

	31/12/2017	01/01/2017
- Tỷ lệ vốn nắm giữ	25,0%	25,0%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết	25,0%	25,0%

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

Giao dịch chủ yếu giữa Công ty và Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam: thi công công trình.

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

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

	31/12/2017	01/01/2017
- Tỷ lệ vốn nắm giữ	46,4%	46,4%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết	46,0%	46,0%

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

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

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

(4) Công ty TNHH BMS Thành Nam:

	31/12/2017	01/01/2017
- Tỷ lệ vốn nắm giữ	25,0%	25,0%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết	25,0%	25,0%

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

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

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

Mẫu B 09 - DN/HN

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

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

	31/12/2017	01/01/2017
- Tỷ lệ vốn nắm giữ	20,7%	20,7%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết	20,7%	20,7%

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

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

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

(6) Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng:

	31/12/2017	01/01/2017
- Tỷ lệ vốn nắm giữ	5,5%	10,0%
- Tỷ lệ quyền biểu quyết	5,5%	10,0%

Trụ sở và ngành nghề kinh doanh chính: Xuân Quan, Văn Giang, Hưng Yên. Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực Đầu tư khu đô thị.

Giao dịch chủ yếu giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng: Nhận cổ tức; thi công, xây lắp công trình.

Giá trị hợp lý được Công ty xác định bằng giá gốc trừ đi dự phòng.

5. Trả trước cho người bán	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<i>a) Ngắn hạn</i>		
Công ty TNHH Kinh doanh vật tư và Vận chuyển Hà Trang	3.674.257.321	3.674.257.321
Các đối tượng khác	5.172.613.454	5.270.882.606
Cộng	8.846.870.775	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

6. Phải thu khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>a) Ngắn hạn</i>				
Tạm ứng của CBNV	14.229.273.371	-	5.114.465.829	-
Kinh phí công đoàn	32.435.089	-	32.435.089	-
Phải thu BHXH	89.348.374	-	65.480.554	-
Phải thu BHYT	721.004	-	893.565	-
Phải thu BHTN	1.500.793	-	397.140	-
Phải thu khác	37.422.738.039	-	3.973.989.429	-
Nguyễn Thanh Dương	753.400.000	-	870.000.000	-
Nguyễn Thị Vân Anh	750.000.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư & Phát triển BB (*)	18.929.875.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB (*)	12.858.125.000	-	-	-
Lãi dự thu	2.028.563.167	-	-	-
Đối tượng khác	2.102.774.872	-	3.103.989.429	-
Ký quỹ, ký cược	105.100.000	-	626.933.095	-

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

<i>b) Dài hạn</i>	1.558.870.438	-	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	167.880.000	-	167.880.000	-
Cộng	53.439.987.108	-	11.173.465.139	-

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

7. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		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	9.192.637.975	2.221.638.828	2.231.587.203	1.517.161.078
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà số 6 Hà Nội	2.641.513.743	-	-	-
Ban Quản lý dự án Công trình Công cộng	2.941.080.800	-	-	-
Công ty CP Xây dựng HUD 101	104.050.588	-	104.050.588	-
Công ty CP Xây dựng Dân dụng công nghiệp Vinapetro	263.845.137	-	-	-
Công ty CP Xây dựng và Lắp máy điện nước số 3	155.333.332	77.666.666	-	-
Công ty CP Golden Gain Việt Nam	119.084.614	59.542.307	-	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND	282.370.002	141.185.001	-	-
Công ty TNHH MTV Công nghệ thông tin Dung Quất - Quảng Ngãi	137.284.299	-	137.284.299	-
Các đối tượng khác	2.548.075.460	1.943.244.854	1.990.252.316	1.517.161.078
Cộng	9.192.637.975	2.221.638.828	2.231.587.203	1.517.161.078

8. Hàng tồn kho

31/12/2017

01/01/2017

VND

VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	74.228.480.904	-	73.755.026.822	-
Hàng hoá	110.796.984	-	-	-
Cộng	74.339.277.888	-	73.755.026.822	-

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

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

9. Táng, 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
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2017		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		-	1.918.226.727	3.519.510.909	-	-	5.437.737.636
Đầu tư XD/CB hoàn thành		3.941.016.584	-	-	-	-	3.941.016.584
Táng khác		-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán		-	(2.786.614.126)	(1.514.016.673)	-	-	(4.300.630.799)
Giảm khác		-	(60.628.182)	-	-	-	(60.628.182)
Số dư ngày 31/12/2017		41.894.520.915	18.134.801.218	11.907.729.180	1.340.377.271	1.289.000.000	74.566.428.584
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2017		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		1.089.051.668	1.513.929.402	983.535.674	240.927.638	429.666.663	4.257.111.045
Táng khác		-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán		-	(2.695.650.488)	(1.514.016.673)	-	-	(4.209.667.161)
Giảm khác		-	(618.517.195)	-	-	-	(618.517.195)
Số dư ngày 31/2/2017		7.850.790.446	14.704.990.380	5.159.253.961	1.116.394.740	1.181.583.331	30.013.012.858
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2017		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		34.043.730.469	3.429.810.838	6.748.475.219	223.982.531	107.416.669	44.553.415.726

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 36.353.129.991 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 15.730.989.755 VND

Mẫu B 09 - DN/HN

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2017	3.153.499.999	144.611.990	3.298.111.989
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 01/01/2017	-	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 01/01/2017	3.153.499.999	1.685.996	3.155.185.995
Tại ngày 31/12/2017	3.153.499.999	-	3.153.499.999

*- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 144.611.990 VND***11. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Thi công tầng tum chống nóng toà nhà Cotana Group	-	1.427.510.733
Chi phí xây dựng nhà ở công nhân- cụm CN Ngọc Liệp	-	2.204.762.616
Mua nhà tại khu Viglacera	12.997.451.741	12.997.451.741
Chi phí xây dựng khu đô thị mới An Vân Dương	3.347.335.928	-
Cộng	16.344.787.669	16.629.725.090

12. Chi phí trả trước

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
a) Ngắn hạn	635.779.717	413.352.045
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	621.565.869	233.352.045
Chi phí thuê văn phòng	-	180.000.000
Chi phí bảo hiểm	10.716.500	-
Chi phí sửa chữa tài sản	3.497.348	-
b) Dài hạn	2.435.220.023	2.899.916.222
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	2.432.661.841	2.856.412.281
Chi phí sửa chữa tài sản	2.558.182	43.503.941
Cộng	3.070.999.740	3.313.268.267

13. Phải trả người bán

	31/12/2017 VND		01/01/2017 VND	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam	-	-	6.081.157.515	6.081.157.515

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Công ty TNHH Kính Thành Nam	-	-	3.573.176.543	3.573.176.543
Công ty Cổ phần Xây dựng - Thương mại Hùng Việt	155.067	155.067	16.582.151.595	16.582.151.595
Công ty Cổ phần TNC 17 Việt Nam	-	-	1.583.748.682	1.583.748.682
Công ty TNHH Đầu tư & Xây dựng công trình 656	5.524.394.850	5.524.394.850	5.248.019.350	5.248.019.350
Công ty CP Tư vấn xây dựng và Thương mại Nam Thăng Long	1.387.682.881	1.387.682.881	1.387.682.881	1.387.682.881
Công ty CP Vật liệu xây dựng Sông Đáy	2.223.820.250	2.223.820.250	2.004.787.520	2.004.787.520
DNTN Trung Thăng	-	-	2.468.618.000	2.468.618.000
Công ty TNHH MTV Gia Khiêm	2.197.260.000	2.197.260.000	2.197.260.000	2.197.260.000
Các đối tượng khác	79.007.515.656	79.007.515.656	59.586.580.255	59.586.580.255
Cộng	90.340.828.704	90.340.828.704	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	01/01/2017
	VND	VND
<i>a) Ngân hàng</i>		
Cục Thuế tỉnh Hải Dương	4.923.796.974	6.807.710.929
Công ty CP Địa ốc MB (nay là Công ty CP Tổng Công ty MBLAND)	-	42.000.000.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị	4.149.218.040	3.087.752.440
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	2.177.826.487	306.179.697
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Việt Hưng	7.022.436.489	-
Các đối tượng khác	6.281.692.566	11.087.250.182
Cộng	24.554.970.556	63.288.893.248

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

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Đơn vị tính: VND			
	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2017
<i>a) Phải nộp</i>				
Thuế giá trị gia tăng	704.893.529	8.643.343.660	5.239.663.245	4.108.573.944
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	2.384.227.499	33.242.971.574	6.693.475.494	28.933.723.579
Thuế Thu nhập cá nhân	409.685.304	1.402.459.462	861.721.552	950.423.214
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	1.000	442.799.633	442.800.433	200
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	108.358.739	1.095.106.089	1.097.880.362	105.584.466
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.096.537.774	826.322.671	270.215.103
Cộng	3.607.166.071	45.923.218.192	15.161.863.757	34.368.520.506

Mẫu B 09 - DN/HN

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

16. Chi phí phải trả	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Chi phí lãi vay	490.643.798	543.884.247
Chi phí trích trước tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm BĐS đã bán	-	855.824.988
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành	8.093.242.661	167.746.189
Trích trước các chi phí khác	13.636.364	27.272.728
Cộng	8.597.522.823	1.594.728.152
17. Phải trả khác	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<i>a) Ngắn hạn</i>		
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	568.843.172	550.217.626
Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công, xây dựng (1)	15.379.782.043	18.845.093.657
Các khoản phải trả, phải nộp khác	35.422.924.294	34.535.693.830
<i>Phạm Mạnh Long (2)</i>	<i>25.804.500.000</i>	<i>25.804.500.000</i>
<i>Lê Thị Vân Anh (2)</i>	<i>5.983.500.000</i>	<i>5.983.500.000</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>3.634.924.294</i>	<i>2.747.693.830</i>
b) Dài hạn	14.445.061.093	15.504.022.247
Đào Ngọc Thanh (3)	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 các cá nhân tiền góp vốn vào Dự án Khu đô thị Đồng Sơn, Thanh Hóa	3.250.000.000	5.250.000.000
Khách hàng của Sân bất động sản Thành Nam (4)	1.309.928.439	956.435.825
Nhận ủy thác đầu tư	500.000.000	500.000.000
<i>Nguyễn Nam Cường</i>	<i>500.000.000</i>	<i>500.000.000</i>
Cộng	65.816.610.602	69.435.027.360

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

(2) Là khoản phải trả các cá nhân tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển bất động sản mà các cá nhân đã ủy thác cho Công ty CP Tập đoàn Cotana góp vốn và chuyển nhượng vốn tại Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển bất động sản.

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

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

Mẫu B 09 - DN/HN

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

18. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<i>a) Ngắn hạn</i>	<i>270.146.509</i>	-
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng:	270.146.509	-
<i>b) Dài hạn</i>	<i>19.274.260.604</i>	<i>20.009.547.521</i>
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng:	19.274.260.604	20.009.547.521
<i>Đỗ Văn Bình</i>	<i>3.422.036.165</i>	<i>3.505.500.461</i>
<i>Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam</i>	<i>4.166.298.637</i>	<i>4.268.742.637</i>
<i>Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam</i>	<i>1.769.160.232</i>	<i>1.815.936.232</i>
<i>Công ty TNHH Công nghệ hóa chất và Môi trường Vũ Hoàng</i>	<i>4.959.684.000</i>	-
<i>Công ty Phát triển số 1-TNHH 1 thành viên</i>	-	<i>5.061.224.483</i>
<i>Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Thành Nam</i>	<i>2.615.816.367</i>	<i>2.658.503.435</i>
<i>Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng của các đối tượng khác</i>	<i>2.341.265.203</i>	<i>2.699.640.273</i>
Cộng	19.544.407.113	20.009.547.521

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

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

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

19. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2017		Trong kỳ		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn						
<i>Vay ngắn hạn</i>						
Ngân hàng TMCP Dầu 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
Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Giảng Võ (2)	1.500.000.000	1.500.000.000	2.745.000.000	1.595.000.000	350.000.000	350.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Chương Dương (3)	322.500.000	322.500.000	322.500.000	154.800.000	154.800.000	154.800.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long (4)	112.500.000	112.500.000	112.500.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long (8)	147.492.000	147.492.000	147.492.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP An Bình - CN Hà Nội	-	-	660.000.000	660.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở (6)	1.418.902.512	1.418.902.512	2.961.388.263	1.542.485.751	-	-
Vay huy động cá nhân	-	-	-	196.883.000	196.883.000	196.883.000
Vay dài hạn	40.537.007.189	40.537.007.189	37.746.709.224	25.017.440.509	27.807.738.474	27.807.738.474
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Chương Dương (3)	326.600.000	326.600.000	445.200.000	286.300.000	167.700.000	167.700.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long (4)	93.750.000	93.750.000	-	225.000.000	318.750.000	318.750.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long (7)	550.000.000	550.000.000	-	372.000.000	922.000.000	922.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long (8)	110.651.000	110.651.000	-	294.984.000	405.635.000	405.635.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hai Bà Trưng (5)	899.998.000	899.998.000	1.000.000.000	100.002.000	-	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (9)	1.530.000.002	1.530.000.002	1.700.000.000	169.999.998	-	-
Vay huy động cá nhân (10)	37.026.008.187	37.026.008.187	34.601.509.224	23.569.154.511	25.993.653.474	25.993.653.474
Cộng	83.569.452.934	83.569.452.934	116.037.818.052	74.557.336.943	42.088.971.825	42.088.971.825

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

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

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

(1) Khoản vay 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/HDTĐ 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 ngân hạn cụ thể. Việc thế chấp, cam kết hay hình thức bảo đảm khác được lập thành Hợp đồng riêng. Cam kết trả nợ trước hạn nếu không thực hiện được 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.

(2) Khoản vay theo Hợp đồng cấp tín dụng số GGV.DN.38.270515 ngày 13/07/2017 với Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Giảng Võ với hạn mức cho vay là 1,5 tỷ đồng; mục đích vay là bổ sung vốn lưu động; lãi suất vay được quy định trong từng Khế ước nhận nợ, thời hạn vay được ghi trên mỗi Khế ước nhận nợ tối đa không quá 6 tháng. Tài sản đảm bảo là các bất động sản thuộc sở hữu của ông Nguyễn Tuấn Hùng - Giám đốc Công ty CP Xây dựng và phát triển công nghệ Thành Nam.

(3) Vay theo Hợp đồng tín dụng dự án đầu tư số 01/16/DADT/VCB.CD - NTD ngày 28/01/16 với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Chương Dương, mục đích sử dụng vốn vay Thanh toán 1 phần giá trị hợp đồng mua ô tô xe ô tô con 05 chỗ ngồi, nhãn hiệu Mazda 6 CKD 2.0 G AT lắp ráp tại Việt Nam, mới 100% theo hợp đồng mua bán xe ô tô số 01472016/AHCOM-LVL ngày 15/01/16 ký giữa Công ty CP Tư vấn xây dựng Nam Thành Đô và Công ty CP AHCOM Việt Nam; thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; lãi suất cho vay 9,3%/năm cố định trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng này; biện pháp bảo đảm tiền vay là tài sản hình thành từ hợp đồng vay.

và Hợp đồng vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Chương Dương số 01/17/TH/VCB.CD-NTD ngày 8/6/17, giá trị vay 600 triệu đồng, thời hạn cho vay 36 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn, lãi suất cho vay trong hạn 9,4%/năm. Mục đích sử dụng vốn vay để thanh toán một phần giá trị hợp đồng mua xe ô tô. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ hợp đồng vay - xe ô tô Toyota Fortuner X, động cơ xăng - 07 chỗ ngồi (mới 100%)

(4) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Thăng Long là khoản vay theo Đề nghị giải ngân kiểm kê ước nhận nợ số LD1529945795 ngày 26/10/2015 với Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long với số tiền vay là 450 triệu đồng; mục đích vay mua ô tô; lãi suất vay 10,8%/năm. Thời gian vay là 48 tháng. Tài sản thế chấp là tài sản hình thành từ khoản vay.

(5) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hai Bà Trưng theo Hợp đồng tín dụng 5/87.17.806.HDTĐ ngày 19/6/2017. VIB sẽ cung cấp một khoản vay vốn trung hạn với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng trong vòng 3 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn vay là 5 năm kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay thả nổi, phương pháp tính lãi được quy định cụ thể tại từng đơn đề nghị giải ngân kiểm kê ước nhận nợ. Mục đích của khoản vay là để tài trợ mua ô tô để tài trợ mua ô tô mới 100%. Tài sản đảm bảo là ô tô tô nhân hiệu TOYOTA, số khung: MHFHX3FS1H0300784, số máy: A2973592TR, biển số 30E - 437.45.



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

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

- (6) Khoản vay theo hợp đồng hạn mức cấp tín dụng số 3632913/2017/HDDHM/VPB-COTANA.INFRACO ngày 31/10/2017, Mục đích: bổ sung vốn lưu động. Thời hạn 12 tháng, lãi suất tại ngày giải ngân là 10,5%. Tài sản đảm bảo là hàng tồn kho của Công ty.
- (7) 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 4/7/2014. 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 chỉ nhánh phê duyệt, lãi suất sẽ được quy định cụ thể trên từng khe 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.
- (8) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 40363.15.068.2468204.TD ngày 21/09/2015 hạn mức tín dụng 590 triệu đồng. Mục đích: thanh toán tiền mua ô tô Mazda. Thời hạn 48 tháng, lãi suất tại ngày giải ngân là 10,5%/năm, trả gốc theo 48 kỳ, nếu trả gốc đúng kỳ theo hợp đồng (không phát sinh nợ quá hạn từ 10 ngày trở lên) sẽ được hưởng lãi suất ưu đãi từ 22/9/15 đến 21/9/16 cố định là 8,5%/năm. Tài sản đảm bảo là Ô tô hình thành từ vốn vay.
- (9) Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong số 1110/2017/HDTD/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 Ford 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%.
- (10) Các khoản vay tổ chức, 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 từ 5% đến 8%/năm theo từng hợp đồng vay với từng cá nhân, lãi nhập gốc. Riêng hợp đồng vay ông Trần Trọng Đại với lãi suất 0%/năm.

Mẫu B 09 - DN/HN

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

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

20. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2016	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
- Phân phối lợi nhuận cho các quỹ	-	-	-	(1.728.123.006)	(1.728.123.006)
- Chia cổ tức	-	-	-	(6.000.000.000)	(6.000.000.000)
- Giám 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 nay	-	-	-	66.289.426.159	66.289.426.159
- Tăng khác	-	-	1.117.354.751	1.131.862.084	2.249.216.835
- Phân phối lợi nhuận cho các quỹ	-	-	-	(2.734.198.778)	(2.734.198.778)
- Chia cổ tức	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
- Giám khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2017	100.000.000.000	651.034.891	1.117.354.751	74.606.324.205	176.374.713.847
b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu					
				31/12/2017	01/01/2017
				VND	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
Asean Deep Value Fund				13.418.550.000	13.159.550.000
Các cổ đông khác				42.161.390.000	42.420.390.000
Tổng cộng				100.000.000.000	100.000.000.000

GIẤY
 VIẾT
 CHỮ
 CỜ
 (12)

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	100.000.000.000	100.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
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

	Năm 2017 Cổ phiếu	Năm 2016 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

	01/01/2017	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	31/12/2017
Quỹ đầu tư phát triển	1.514.645.938	1.367.099.389	-	2.881.745.327
Cộng	1.514.645.938	1.367.099.389	-	2.881.745.327

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

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích lập từ phần lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và được sử dụng để bổ sung vốn kinh doanh của Công ty bằng việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

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

a) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2017 VND	01/01/2017 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	583.695.260	639.177.319
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	583.695.260	639.177.319

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất****1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	298.728.254.139	267.800.436.738
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.102.174.858	28.973.184.351
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.230.000.000	12.580.929.217
Doanh thu bán vật tư, hàng hóa	14.500.000	23.250.000
Cộng	328.074.928.997	309.377.800.306

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	302.169.702.679	276.334.032.811
Giá vốn cung cấp dịch vụ	22.932.065.520	5.016.855.725
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	2.122.373.716	10.161.479.808
Giá vốn bán vật tư, hàng hóa	10.511.000	21.136.364
Cộng	327.234.652.915	291.533.504.708

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.160.468.460	214.372.789
Lãi bán khoán đầu tư tài chính (*)	180.724.697.740	15.608.923.859
Cổ tức được chia	5.018.001.000	6.038.795.273
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	295.378	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	154.760
Cộng	188.903.462.578	21.862.246.681

(*) Lãi bán khoán đầu tư tài chính là khoản Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Nam Thanh, Công ty CP Tư vấn và xây dựng Nam Thành Đô (công ty con) và Công ty CP Tập đoàn Cotana chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng cho Ông Nguyễn Vũ Kiên theo các Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần và Nghị quyết Đại hội cổ đông số 01/2017-NQ/ĐHCD-TN ngày 21/04/2017 của Công ty CP Đầu tư và xây dựng Thành Nam.

4. Chi phí tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí lãi vay	5.236.201.961	4.366.545.915
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	374.922.215	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(187.384.592)
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	585.874	-
Chi phí tài chính khác	5.988	48.810.678
Cộng	5.611.716.038	4.227.972.001

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***5. Thu nhập khác**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	400.379.633	50.505.050
Các khoản thu nhập khác	63	48.540.501
Cộng	400.379.696	99.045.551

6. Chi phí khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá trị còn lại TSCĐ thanh lý	-	12.249.998
Chi phí phạt thuế và truy thu thuế	2.462.055.901	342.477.252
Chi phí phạt chậm nộp bảo hiểm	3.789.386	54.667.643
Các khoản chi phí khác	121.845.379	110.630.496
Cộng	2.587.690.666	520.025.389

7. Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</i>		
Chi phí nhân viên quản lý	12.467.885.270	8.418.451.229
Chi phí vật liệu quản lý	219.225.981	221.189.714
Chi phí đồ dùng văn phòng	523.135.387	299.554.465
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.406.539.328	1.363.868.936
Thuế, phí và lệ phí	1.813.512.225	1.189.462.429
Chi phí dự phòng	6.256.573.022	150.103.027
Chi phí dịch vụ mua ngoài	919.647.649	1.130.686.913
Chi phí bằng tiền khác	3.417.328.459	2.449.570.369
<i>b) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</i>		
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(79.904.000)
Cộng	27.023.847.321	15.142.983.082

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(55.482.059)	(109.174.189)
Cộng	(55.482.059)	(109.174.189)

Mẫu B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	174.671.694.457	140.183.962.284
Chi phí nhân công	85.345.011.142	55.408.167.659
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.258.797.041	4.320.382.088
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.755.484.110	148.832.521.572
Chi phí khác bằng tiền	9.665.056.160	10.837.437.804
Cộng	300.696.042.910	359.582.471.407

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	66.289.426.159	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	66.289.426.159	16.014.362.480
+ Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	1.480.335.424	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	6.481	1.465

(*) Giá trị Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2017 số 01/2017-NQ/ĐHCD-TN ngày 21 tháng 04 năm 2017 của Công ty. Tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 được Công ty giá định có tỷ lệ không đổi so với năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất		
- Chi phí lãi vay nhập gốc khoản vay	1.701.509.224	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 năm		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	114.056.108.828	30.838.553.764
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	74.277.136.943	52.929.900.330

VIII Những thông tin khác**1. 2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

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

Mẫu B 09 - DN/HN

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

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Danh sách các bên liên quan:**Bên liên quan**

Công ty TNHH Kinh Thánh Nam
 Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam
 Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam
 Công ty TNHH BMS Thành Nam
 Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green
 Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng
 Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland
 Ông Đào Ngọc Thanh
 Ông Đoàn Văn Tuấn
 Bà Nguyễn Thị Thu Hương
 Bà Đinh Thị Minh Hằng
 Ông Trần Trọng Đại
 Ông Nguyễn Huy Đức

Mối quan hệ

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

(*) 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 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland.

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu		
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	2.866.310.391	27.030.705.468
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	135.345.096.688	126.547.992.219
Mua hàng		
Công ty TNHH Kinh Thánh Nam	-	103.046.920
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	971.136.805	6.602.618.890
Nhận các khoản vay		
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	-
Các khoản cho vay		
Ông Nguyễn Huy Đức	5.500.000.000	-
Chi phí lãi vay		
Ông Đào Ngọc Thanh	730.864.493	881.008.744

Mẫu B 09 - DN/HN

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

Bà Đinh Thị Minh Hằng	481.568.734	976.213.569
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	300.260.912	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	5.000.000.000	5.940.691.620
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	18.000.000	-

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

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

c) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Phải thu khách hàng		
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 TNHH BMS Thành Nam	11.206.774	-
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	1.652.575.826	600.055.669
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	27.667.303.048	30.494.113.442
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	8.006.125.053	18.227.321.119
Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam	2.591.057.658	1.567.774.957
Trả trước cho người bán		
Công ty Cổ phần 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
Phải thu về cho vay		
Ông Nguyễn Huy Đức	-	698.800.000
Tạm ứng		
Doàn Văn Tuấn	5.700.000.000	-
Đinh Thị Minh Hằng	2.000.000.000	-
Trần Trọng Đại	2.000.000.000	-
Các khoản phải thu khác		
Ông Đào Ngọc Thanh	116.908.235	-
Bà Đinh Thị Minh Hằng	24.078.436	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	15.013.046	-
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7.300.000	7.300.000
Phải 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 Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	6.946.570	6.946.570
Người mua trả tiền trước		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Việt Hưng	7.022.436.489	104.884.114
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	2.177.826.487	306.179.697

Mẫu B 09 - DN/HN

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

Ông Đào Ngọc Thanh	9.086.411.484	8.206.616.484
--------------------	---------------	---------------

Các khoản vay

Ông Đào Ngọc Thanh	9.966.956.626	8.810.723.094
Bà Đinh Thị Minh Hằng	12.781.568.734	-
Ông Trần Trọng Đại	-	300.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	3.886.574.640	3.593.943.728

Doanh thu chưa thực hiện

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

3. Công cụ tài chính**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục, vừa tối đa hóa lợi ích của cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

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

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

Công nợ tài chính	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Các khoản vay	83.569.452.934	42.088.971.825
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	76.176.569.574	54.935.766.823
Nợ thuần	7.392.883.360	(12.846.794.998)
Vốn chủ sở hữu	241.065.421.539	133.171.414.905
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	3,1%	0%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh số IV.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	76.176.569.574	54.935.766.823
Phải thu khách hàng và phải thu khác	217.189.665.292	211.605.562.878
Các khoản Đầu tư tài chính	123.687.076.725	23.985.048.200
Cộng	417.053.311.591	290.526.377.901
Công cụ nợ tài chính		
Các khoản vay	83.569.452.934	42.088.971.825
Phải trả người bán và phải trả khác	156.157.439.306	170.148.209.701
Chi phí phải trả	8.597.522.823	1.594.728.152
Cộng	248.324.415.063	213.831.909.678

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công cụ nợ bằng tiền có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2017	01/01/2017	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND	VND	VND
Dó la Mỹ (USD)	-	-	44.676.474	45.507.471

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá

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

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tình 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.

Mẫu B 09 - DN/HN

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

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	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	141.712.378.213	14.445.061.093	156.157.439.306
Chi phí phải trả	8.597.522.823	-	8.597.522.823
Các khoản vay	43.032.445.745	40.537.007.189	83.569.452.934
01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	154.644.187.454	15.504.022.247	170.148.209.701
Chi phí phải trả	1.594.728.152	-	1.594.728.152
Các khoản vay	14.281.233.351	27.807.738.474	42.088.971.825

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Tuy nhiên Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

31/12/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	76.176.569.574	-	76.176.569.574
Phải thu khách hàng và phải thu khác	215.630.794.854	1.558.870.438	217.189.665.292
Các khoản Đầu tư tài chính	108.570.016.200	15.117.060.525	123.687.076.725
01/01/2017	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	54.935.766.823	-	54.935.766.823
Phải thu khách hàng và phải thu khác	210.246.692.440	1.358.870.438	211.605.562.878
Các khoản Đầu tư tài chính	2.717.763.200	21.267.285.000	23.985.048.200

4. Thông tin so sánh

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

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