

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và
Xây dựng Tây Hồ**

Báo cáo Tài chính tổng hợp cho năm tài chính
kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016
kèm theo Báo cáo Kiểm toán Độc lập



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Báo cáo Tài chính tổng hợp cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Mục lục

Nội dung	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	1
Báo cáo Kiểm toán Độc lập	4
Bảng Cân đối Kế toán tổng hợp	7
Báo cáo Kết quả Hoạt động Kinh doanh tổng hợp	9
Báo cáo Lưu chuyển Tiền tệ tổng hợp	10
Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp	11

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Báo cáo Tài chính tổng hợp cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016
Báo cáo của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ ("Công ty") trình bày báo cáo này cùng với báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

1. Thông tin về Công ty

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ là công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 1983/QĐ-BXD ngày 9 tháng 12 năm 2004 của Bộ Xây dựng và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105084 ngày 5 tháng 1 năm 2005. Trong quá trình hoạt động, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đã được sửa đổi nhiều lần và lần gần nhất là lần thứ 6 ngày 17 tháng 12 năm 2014.

Vốn điều lệ của Công ty ghi trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 32.480.000.000 đồng (tổng số cổ phần là 3.248.000, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần).

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016, Công ty gồm có các đơn vị trực thuộc như sau:

Stt	Đơn vị trực thuộc	Địa chỉ
1	Chi nhánh tại Bắc Ninh	Thôn Bồ Sơn, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh
2	Chi nhánh tại Quế Võ, Bắc Ninh	Số 12 Km9, quốc lộ 18, thị trấn Phố Mới, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh
3	Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh	Số 2 Nguyễn Thế Lộc, phường 12, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh
4	Trung tâm Tư vấn và Đầu tư Tây Hồ	98/5B Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh
5	Trung tâm Tư vấn Thiết kế Tây Hồ	Thôn Bồ Sơn, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh
6	Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư Tây Hồ số 1	Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
7	Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư Tây Hồ số 10	Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
8	Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư Tây Hồ số 12	Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
9	Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư Tây Hồ số 17	Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
10	Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư Tây Hồ số 18	Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
11	Xí nghiệp Xây dựng số 2	Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
12	Xí nghiệp Xây dựng số 4	9/2 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
13	Xí nghiệp Xây dựng số 5	Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
14	Xí nghiệp Xây dựng số 6	Số 15F, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
15	Xí nghiệp Xây dựng số 7	9/2 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
16	Xí nghiệp Đầu tư Xây dựng và Thương mại	Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Báo cáo Tài chính tổng hợp cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016
Báo cáo của Ban Giám đốc (tiếp theo)

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có các công ty liên kết như sau:

Stt	Công ty	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Tây Hồ	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Hồ Bách	Công ty liên kết

1.2. Địa chỉ Công ty

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

1.3. Lĩnh vực và hoạt động kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Công ty hoạt động trong các lĩnh vực:

- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng...

Trong năm 2016, hoạt động chủ yếu của Công ty là xây dựng nhà các loại và kinh doanh bất động sản, môi giới bất động sản.

2. Đơn vị kiểm toán

Đơn vị kiểm toán, Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội, đã kiểm toán các Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, sẵn sàng chấp thuận được tiếp tục chỉ định là đơn vị kiểm toán của Công ty.

3. Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

Thành viên của Hội đồng Quản trị Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Đặng Quang Tuấn	Chủ tịch	29 tháng 12 năm 2016	-
Ông Nguyễn Minh Cường	Chủ tịch	22 tháng 12 năm 2015	29 tháng 12 năm 2016
Ông Tân Tú Hải	Ủy viên	22 tháng 12 năm 2015	-
Ông Phan Việt Anh	Ủy viên	29 tháng 12 năm 2016	-
Ông Đoàn Quang Long	Ủy viên	22 tháng 12 năm 2015	29 tháng 12 năm 2016

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Báo cáo Tài chính tổng hợp cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016
Báo cáo của Ban Giám đốc (tiếp theo)

Thành viên của Ban Kiểm soát Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Chu Thị Ngọc Ngà	Trưởng ban	22 tháng 12 năm 2015
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Thành viên	22 tháng 12 năm 2015
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên	22 tháng 12 năm 2015

Thành viên của Ban Giám đốc Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Tân Tú Hải	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trọng Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hồ Đình Thịnh	Phó Tổng Giám đốc

4. Sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán

Ban Giám đốc Công ty xác định không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ khi kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính tổng hợp.

5. Xác nhận của Ban Giám đốc

- Tôi, Tân Tú Hải, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ, đại diện cho Ban Giám đốc xác nhận rằng, theo ý kiến của Ban Giám đốc, bảng cân đối kế toán tổng hợp kèm theo của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và các báo cáo liên quan về kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm kết thúc cùng ngày, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, và kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm kết thúc cùng ngày. Các báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



TÂN TÚ HẢI
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2017

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số: 16-01-123

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ (“Công ty”) được lập ngày 25 tháng 3 năm 2017, từ trang 7 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Đến ngày lập báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa nhận được đầy đủ xác nhận cho số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 của các khoản công nợ phải thu của khách hàng, trả trước cho người bán, phải thu ngắn hạn khác, phải trả người bán, người mua trả tiền trước và phải trả khác với giá trị lần lượt là khoảng 17,7 tỷ đồng, 9,4 tỷ đồng, 14,1 tỷ đồng, 40,2 tỷ đồng, 8,7 tỷ đồng và 5,4 tỷ đồng. Chúng tôi không thể thực hiện được thủ tục kiểm toán thay thế nào khác để xác định được sự hiện hữu, đầy đủ và giá trị của các khoản mục này cũng như ảnh hưởng đến các khoản mục khác có liên quan trên báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (tiếp theo)

Số dư công nợ phải thu khách hàng, trả trước cho người bán và phải thu khác cần trích lập dự phòng tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016 đang được Công ty trích thiếu. Theo ước tính số dự phòng công nợ phải thu khó đòi cần trích lập bổ sung theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính với số tiền là khoảng 7,1 tỷ đồng.

Bao gồm trong khoản mục “Hàng tồn kho - Chi tiêu số 141” tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, gồm có hai hạng mục công trình là Bệnh viện Đa khoa Phúc Lâm - Hưng Yên và Nhà 4 tầng tại số 6 Hàng Gà đã tồn đọng từ năm 2011 và chưa xác định được khả năng tiếp tục thực hiện. Tuy nhiên, Công ty chưa trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho đối với hai hạng mục công trình này với tổng số tiền là khoảng 3,4 tỷ đồng.

Cũng trong khoản mục “Hàng tồn kho - Chi tiêu số 141”, chúng tôi chưa được cung cấp các công trình dở dang tại Xí nghiệp Xây dựng số 6 với giá trị là 434 triệu đồng. Chúng tôi không thể thực hiện được thủ tục kiểm toán thay thế nào khác để xác định được sự hiện hữu, đầy đủ và giá trị của các công trình dở dang này cũng như ảnh hưởng đến các khoản mục khác có liên quan trên báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty.

Bao gồm trong khoản mục “Phải thu ngắn hạn khác - Chi tiêu số 136” tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, có các khoản công nợ phải thu từ Giám đốc của các chi nhánh đối với các khoản lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh của các Chi nhánh với số tiền là khoảng 5,6 tỷ đồng. Tuy nhiên, chúng tôi chưa có đủ cơ sở đánh giá khả năng thu hồi các khoản nợ này.

Bao gồm trong khoản mục “Chi phí trả trước dài hạn - Chi tiêu số 261” tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, có số tiền khoảng 4,6 tỷ đồng là Chi phí tài chính và Chi phí quản lý doanh nghiệp của các Chi nhánh. Tuy nhiên, trong báo cáo tài chính của các Chi nhánh và báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty chưa ghi nhận các chi phí này vào chi phí của các năm tương ứng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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.

Vấn đề nhấn mạnh

Chúng tôi cũng lưu ý, Ban Giám đốc Công ty đã điều chỉnh và trình bày lại số liệu so sánh của Báo cáo tài chính tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2015. Các ảnh hưởng của việc điều chỉnh và trình bày lại này được trình bày chi tiết tại Thuyết minh 32 - “Điều chỉnh hồi tố” trong phần Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp. Do ảnh hưởng của việc điều chỉnh hồi tố này dẫn tới phát sinh lỗ lũy kế trên báo cáo tài chính tổng hợp các năm trước. Tuy nhiên, quyết định chi trả cổ tức các năm trước đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong các kỳ đại hội cổ đông.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, được trình bày cho mục đích so sánh, đã được kiểm toán bởi các kiểm toán viên khác sau khi đã được điều chỉnh theo kết quả kiểm toán đối với Báo cáo tài chính văn phòng Công ty của Kiểm toán Nhà nước như được trình bày trong Biên bản kiểm toán đề ngày 4 tháng 8 năm 2016. Trong đó, các kiểm toán viên khác đã trình bày ý kiến ngoại trừ về chưa thu thập được đầy đủ xác nhận cho số dư công nợ phải thu khác hàng, phải thu khác, trả trước cho người bán, phải trả người bán, người mua trả tiền trước, các phải trả, phải nộp khác và các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2015, đồng thời các kiểm toán viên khác cũng ngoại trừ về các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi, các khoản chậm nộp thuế, chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp chưa được ghi nhận vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015 như được trình bày trong báo cáo kiểm toán đề ngày 21 tháng 7 năm 2016.



Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam

NGUYỄN TIẾN DŨNG

Giám đốc

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán

Số: 0800-2013-042-1

HÀ NỘI

Ngày 25 tháng 3 năm 2017

VŨ VĂN SANG

Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN Kiểm toán

Số: 1986-2013-042-1

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Bảng Cân đối Kế toán tổng hợp

tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	31.12.2016	31.12.2015
A. Tài sản ngắn hạn	100		278.949.965.872	381.243.198.128
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	4.403.839.193	27.904.717.324
1. Tiền	111		4.403.839.193	2.904.717.324
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	25.000.000.000
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		79.021.081.902	178.544.658.460
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4	47.586.835.577	160.143.074.048
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5	11.050.177.439	7.051.539.847
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	22.016.745.473	13.037.751.490
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	7	(1.632.676.587)	(1.687.706.925)
III. Hàng tồn kho	140		184.311.388.297	173.852.577.869
1. Hàng tồn kho	141	8	184.311.388.297	173.852.577.869
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		11.213.656.480	941.244.475
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	126.188.938	88.844.796
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	15	11.085.865.119	852.392.279
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	15	1.602.423	7.400
B. Tài sản dài hạn	200		14.263.164.666	16.532.358.422
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	1.507.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	6	-	1.507.000.000
II. Tài sản cố định	220		5.231.269.037	6.296.714.216
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	5.231.269.037	6.296.714.216
- Nguyên giá	222		19.372.330.956	19.314.287.124
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.141.061.919)	(13.017.572.908)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	40.972.727
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	40.972.727
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250		3.005.000.000	3.005.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	11	3.005.000.000	3.005.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		6.026.895.629	5.682.671.479
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	6.026.895.629	5.682.671.479
Tổng cộng tài sản	270		293.213.130.538	397.775.556.550

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Bảng Cân đối Kế toán tổng hợp
tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	31.12.2016	31.12.2015 (trình bày lại)
C. Nợ phải trả	300		257.415.746.778	362.486.194.133
I. Nợ ngắn hạn	310		256.565.746.778	360.178.194.133
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	157.957.255.448	79.457.204.666
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	22.351.705.542	9.096.430.339
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	7.903.790.205	32.684.268.718
4. Phải trả người lao động	314		2.420.835.178	3.170.355.444
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	26.824.954.884	157.830.823.745
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	15.375.642.333	49.683.094.935
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	22.991.674.745	27.105.678.660
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		739.888.443	1.150.337.626
II. Nợ dài hạn	330		850.000.000	2.308.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	17	-	1.000.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	-	458.000.000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		850.000.000	850.000.000
D. Vốn chủ sở hữu	400		35.797.383.760	35.289.362.417
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	35.797.383.760	35.289.362.417
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		32.480.000.000	32.480.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		1.358.710.000	1.358.710.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.431.435.908	9.256.704.710
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(7.472.762.148)	(7.806.052.293)
- LNST chưa phân phối cuối kỳ trước	421a		(10.054.479.624)	(8.672.366.716)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.581.717.476	866.314.423
Tổng cộng nguồn vốn	440		293.213.130.538	397.775.556.550

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp kèm theo là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính tổng hợp.



Ngày 25 tháng 3 năm 2017

TÂN TỬ HẢI
Tổng Giám đốc

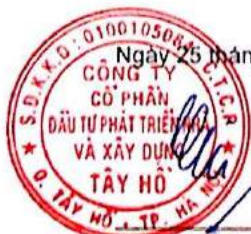
NGUYỄN LÊ MINH
Phụ trách kế toán

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Báo cáo Kết quả Hoạt động Kinh doanh tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	2016	2015 (trình bày lại)
1. Doanh thu	01	21	73.328.558.677	294.670.849.691
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần	10		73.328.558.677	294.670.849.691
4. Giá vốn hàng bán	11	22, 23	(63.522.112.938)	(279.897.992.921)
5. Lợi nhuận gộp	20		9.806.445.739	14.772.856.770
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	493.610.733	1.089.475.099
7. Chi phí tài chính	22	25	(1.258.039.923)	(2.900.941.509)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		(1.254.235.531)	(2.900.941.509)
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	(5.817.362.436)	(5.991.511.989)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		3.224.654.113	6.969.878.371
11. Thu nhập khác	31		94.897.978	50.336.709
12. Chi phí khác	32	27	(737.834.615)	(2.924.210.105)
13. Lợi nhuận khác	40		(642.936.637)	(2.873.873.396)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.581.717.476	4.096.004.975
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	15	-	(3.229.690.552)
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	15	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.581.717.476	866.314.423
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	741	247
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	29	741	247

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp kèm theo là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính tổng hợp.



Ngày 25 tháng 3 năm 2017

TÂN TÚ HẢI
Tổng Giám đốc

NGUYỄN LÊ MINH
Phụ trách kế toán

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Báo cáo Lưu chuyển Tiền tệ tổng hợp (phương pháp trực tiếp)

cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	2016	2015 (trình bày lại)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ	01		116.538.836.440	216.610.432.004
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(107.622.834.879)	(104.065.043.452)
Tiền chi trả cho người lao động	03		(16.041.470.479)	(4.862.523.359)
Tiền chi trả lãi vay	04		(1.646.570.947)	(3.164.301.171)
Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(2.620.212.298)	(3.858.258.742)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		9.666.211.144	26.782.617.182
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(18.820.398.603)	(40.655.088.936)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(20.546.439.622)	86.787.833.526
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền thu hồi cho vay	24		-	800.000.000
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	2.418.628
Thu lãi tiền gửi	27		493.610.733	1.089.475.099
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		493.610.733	1.891.893.727
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền vay ngắn hạn nhận được	33		24.239.034.939	5.720.152.844
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(26.876.580.581)	(70.824.941.010)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(810.503.600)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.448.049.242)	(65.104.788.166)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(23.500.878.131)	23.574.939.087
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3	27.904.717.324	4.329.778.237
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	3	4.403.839.193	27.904.717.324

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp kèm theo là bộ phận hợp thành của các báo cáo tài chính tổng hợp.

Ngày 26 tháng 3 năm 2017



TÂN TỬ HẢI
Tổng Giám đốc



NGUYỄN LÊ MINH
Phụ trách kế toán

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

1. Thông tin về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ ("Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Quyết định số 1983/QĐ-BXD ngày 9 tháng 12 năm 2004 của Bộ Xây dựng và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105084 ngày 5 tháng 1 năm 2005. Trong quá trình hoạt động, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đã được sửa đổi nhiều lần và lần gần nhất là lần thứ 6 ngày 17 tháng 12 năm 2014.

Vốn điều lệ của Công ty ghi trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 32.480.000.000 đồng (tổng số cổ phần là 3.248.000, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần).

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016, Công ty gồm có các đơn vị trực thuộc như sau:

Stt	Đơn vị trực thuộc	Địa chỉ
1	Chi nhánh tại Bắc Ninh	Thôn Bồ Sơn, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh
2	Chi nhánh tại Quế Võ, Bắc Ninh	Số 12 Km9, quốc lộ 18, thị trấn Phố Mới, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh
3	Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh	Số 2 Nguyễn Thế Lộc, phường 12, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh
4	Trung tâm Tư vấn và Đầu tư Tây Hồ	98/5B Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh
5	Trung tâm Tư vấn Thiết kế Tây Hồ	Thôn Bồ Sơn, phường Võ Cường, thành phố Bắc Ninh
6	Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư Tây Hồ số 1	Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
7	Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư Tây Hồ số 10	Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
8	Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư Tây Hồ số 12	Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
9	Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư Tây Hồ số 17	Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
10	Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư Tây Hồ số 18	Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
11	Xí nghiệp Xây dựng số 2	Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
12	Xí nghiệp Xây dựng số 4	9/2 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
13	Xí nghiệp Xây dựng số 5	Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
14	Xí nghiệp Xây dựng số 6	Số 15F, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
15	Xí nghiệp Xây dựng số 7	9/2 Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
16	Xí nghiệp Đầu tư Xây dựng và Thương mại	Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có các công ty liên kết như sau:

Stt	Công ty	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Tây Hồ	Công ty liên kết
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Hồ Bách	Công ty liên kết

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Công ty hoạt động trong các lĩnh vực:

- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Hoàn thiện công trình xây dựng...

Trong năm 2016, hoạt động chủ yếu của Công ty là xây dựng nhà các loại và kinh doanh bất động sản, môi giới bất động sản.

2. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

2.1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2. Cơ sở lập báo cáo

Báo cáo tài chính được lập bằng đồng Việt Nam ("VND"), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung tại Việt Nam. Các nguyên tắc này bao gồm các quy định tại các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định về kế toán hiện hành tại Việt Nam. Do đó, bảng cân đối kế toán và các báo cáo liên quan về kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ và việc sử dụng chúng không được lập cho những người không được thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và phương pháp kế toán của Việt Nam, và hơn nữa, không nhằm mục đích phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ, phù hợp với các nguyên tắc và phương pháp kế toán được thừa nhận chung ở các nước và thể chế khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc được lập cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc được lập cho cùng năm tài chính với Báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các đơn vị trực thuộc.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi tổng hợp Báo cáo tài chính.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

2.3. Áp dụng Luật Kế toán và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam

a) Luật Kế toán

Trong năm, Công ty đã tuân thủ Luật Kế toán ban hành ngày 17 tháng 6 năm 2003 và Nghị định kèm theo số 129/2004/NĐ-CP ban hành ngày 31 tháng 5 năm 2004 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kế toán áp dụng trong hoạt động kinh doanh.

b) Chuẩn mực Kế toán Việt Nam

Trong năm, Công ty đã áp dụng Chế độ Kế toán Việt Nam ban hành theo Quyết định số Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, và trong phạm vi liên quan, các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện.

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

a) Nguyên tắc xác định các khoản tiền mặt, tiền gửi ngân hàng

Tiền mặt là khoản tiền tồn tại quỹ của Công ty tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tiền gửi ngân hàng là các khoản gửi không kỳ hạn của Công ty tại các ngân hàng được phép hoạt động hợp pháp tại Việt Nam tại ngày kết thúc năm tài chính.

b) Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

2.5. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Trong năm, Công ty sử dụng tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán để quy đổi các giao dịch bằng ngoại tệ theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính. Nguyên tắc áp dụng tỷ giá trong kế toán cụ thể như sau:

- a) Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán đối với:
 - Các khoản mục phản ánh doanh thu, thu nhập khác. Riêng trường hợp bán hàng hoá, cung cấp dịch vụ hoặc thu nhập có liên quan đến doanh thu nhận trước hoặc giao dịch nhận trước tiền của người mua thì doanh thu, thu nhập tương ứng với số tiền nhận trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm nhận trước của người mua (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận doanh thu, thu nhập);
 - Các khoản mục phản ánh chi phí sản xuất kinh doanh, chi phí khác. Riêng trường hợp phân bổ khoản chi phí trả trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thì chi phí được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận chi phí);
 - Các khoản mục phản ánh tài sản. Riêng trường hợp tài sản được mua có liên quan đến giao dịch trả trước cho người bán thì giá trị tài sản tương ứng với số tiền trả trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước cho người bán (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận tài sản);
 - Các khoản mục vốn chủ sở hữu; bên Nợ các khoản mục vốn bằng tiền; bên Nợ các khoản mục phải thu; bên Nợ các khoản mục phải trả khi phát sinh giao dịch trả trước tiền cho người bán; bên Có các khoản mục phải trả; bên Có các khoản mục phải thu khi phát sinh giao dịch nhận trước tiền của người mua.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

- b) Khi phát sinh các giao dịch bằng ngoại tệ, tỷ giá ghi sổ kế toán (thực tế đích danh hoặc bình quân gia quyền di động) được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán, cụ thể như sau:
 - Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh đối với bên Có các khoản mục phải thu (ngoại trừ giao dịch nhận trước tiền của người mua); bên Nợ khoản mục phải thu khi tất toán khoản tiền nhận trước của người mua do đã chuyển giao sản phẩm, hàng hóa, tài sản cố định, cung cấp dịch vụ, khối lượng được nghiệm thu; bên Có các khoản mục ký cược, ký quỹ, chi phí trả trước;
 - Tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh đối với bên Nợ các khoản mục phải trả (ngoại trừ giao dịch trả trước tiền cho người bán); bên Có khoản mục phải trả khi tất toán khoản tiền ứng trước cho người bán do đã nhận được sản phẩm, hàng hóa, tài sản cố định, dịch vụ, khối lượng được nghiệm thu;
 - Trường hợp trong kỳ phát sinh nhiều khoản phải thu hoặc phải trả bằng ngoại tệ với cùng một đối tượng thì tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh cho từng đối tượng được xác định trên cơ sở bình quân gia quyền di động của các giao dịch với đối tượng đó.
 - Khi thực hiện thanh toán bằng ngoại tệ, tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động được sử dụng để quy đổi ra đồng tiền ghi sổ kế toán ở bên Có các khoản mục tiền.
- c) Trong năm, Công ty thực hiện xử lý chênh lệch tỷ giá theo Thông tư 200 nói trên, cụ thể như sau:
 - Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá đều được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính tại thời điểm phát sinh;
 - Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế. Khoản chênh lệch tỷ giá do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ. Đối với các khoản mục đã sử dụng công cụ tài chính để dự phòng rủi ro hối đoái thì không được đánh giá lại các khoản vay, nợ phải trả có gốc ngoại tệ đã sử dụng công cụ tài chính để dự phòng rủi ro hối đoái.

2.6. Công cụ tài chính

Từ ngày 1 tháng 1 năm 2012, Công ty đã áp dụng quy định tại Thông tư 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 về hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"). Theo đó, các chính sách kế toán về việc ghi nhận, xác định và trình bày các khoản mục tài sản và công nợ tài chính được thể hiện trong phần Thuyết minh này hoặc các Thuyết minh về các khoản mục liên quan trong báo cáo tài chính này.

Các công cụ tài chính được phân loại như tài sản, các khoản nợ phải trả tài chính hoặc vốn chủ sở hữu phù hợp với những điều khoản ràng buộc trong hợp đồng hoặc các thỏa thuận tương tự. Tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận, các khoản lỗ và lãi có liên quan đến công cụ tài chính hoặc cấu phần của nó mà là nợ tài chính phải trả được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Cổ tức, lợi nhuận trả cho các cổ đông được ghi giảm trực tiếp vào vốn chủ sở hữu. Trường hợp cổ phiếu ưu đãi được phân loại là nợ phải trả thì khoản phải trả về cổ tức cho các cổ đông của cổ phiếu ưu đãi đó được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thì hành việc bù trừ các khoản đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả tại cùng một thời điểm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Cụ thể:

a) Công cụ tài chính - Ghi nhận ban đầu và trình bày

- Tài sản tài chính

Cho mục đích trình bày trong các báo cáo tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp thành các nhóm sau: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán.

- Nợ phải trả tài chính

Cho mục đích trình bày trong các báo cáo tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị phân bổ thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

b) Giá trị sau khi ghi nhận ban đầu

Hiện tại không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu. Do đó, giá trị sau khi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo giá gốc.

2.7. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ước tính có thể thu hồi sau khi trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa vào đánh giá của Ban Giám đốc về các khoản nợ không có khả năng thu hồi.

Các khoản phải thu khách hàng, trả trước người bán, phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo:

- Nếu có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới một năm hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Nếu có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên một năm hoặc một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được tính vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

2.8. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, bao gồm cả sản phẩm dở dang, được đánh giá theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được, sau khi lập dự phòng cho các loại hàng hư hỏng, lỗi thời. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện là giá bán trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường trừ các chi phí tiếp thị và phân phối sản phẩm.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá vốn hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

2.9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Khi tài sản được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được loại khỏi tài khoản và lãi lỗ phát sinh từ việc thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua của tài sản, thuế nhập khẩu, các khoản thuế trực thu và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái và vị trí sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã được đưa vào sử dụng, như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu, thường được hạch toán vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ. Trong trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng là các chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế tương lai ước tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt quá tiêu chuẩn hoạt động đánh giá ban đầu của tài sản, thì các chi phí này được vốn hóa làm tăng nguyên giá của tài sản cố định hữu hình.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

<u>Tài sản</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 30
Máy móc và thiết bị	4 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6

2.10. Các khoản đầu tư

a) Đầu tư vào công liên kết, liên doanh

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên doanh mà trong đó Công ty có quyền đồng kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con, liên kết, liên doanh sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư. Các khoản cổ tức nhận được bằng cổ phiếu chỉ được ghi nhận tăng số lượng cổ phần mà không hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

b) Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.11. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay gồm: Lãi tiền vay ngắn hạn, dài hạn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa vào nguyên giá tài sản đó). Chi phí đi vay được vốn hóa khi Công ty chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó và chi phí đi vay có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Tài sản dở dang là tài sản đang trong quá trình đầu tư xây dựng và tài sản đang trong quá trình sản xuất cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán.

2.12. Chi phí chờ phân bổ và chi phí trả trước dài hạn

Chi phí chờ phân bổ được trình bày ở khoản mục chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Các khoản mục này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế dự kiến được tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong thời gian không quá 3 năm:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn;
- Chi phí bảo hiểm xe;
- Chi phí bảo dưỡng, sửa chữa;
- Chi phí môi giới thuê văn phòng.

2.13. Các khoản phải trả người bán

Các khoản phải trả người bán bao gồm các khoản phải trả cho nhà cung cấp tài sản, vật tư, hàng hóa, dịch vụ... được theo dõi chi tiết cho từng đối tượng phải trả. Trong trường hợp vật tư, hàng hóa, dịch vụ đã nhận nhưng đến cuối kỳ vẫn chưa có hóa đơn thì kế toán sử dụng giá tạm tính để ghi sổ trị giá các khoản phải trả và hàng nhập chưa có hóa đơn này. Sau đó kế toán thực hiện điều chỉnh theo giá thực tế khi đã có hóa đơn.

Các khoản chiết khấu thanh toán, giảm giá hàng bán của người bán được hạch toán tương ứng với khoản phải trả có liên quan để ghi giảm số nợ phải trả phát sinh ban đầu.

2.14. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính bao gồm thuế thu nhập phải trả trong năm và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành thể hiện số thuế phải nộp trong năm tài chính theo thuế suất được áp dụng vào ngày kết thúc năm tài chính và bất kỳ bút toán điều chỉnh đối với số thuế phải nộp của năm trước.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định theo phương pháp ghi nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán dựa trên số chênh lệch tạm thời giữa cơ sở tính thuế của tài sản và công nợ với giá trị sổ sách của các khoản mục này. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự kiến sẽ áp dụng trong năm tài chính mà tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thu hồi hay thuế thu nhập hoãn lại phải trả dựa trên mức thuế suất có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận cho các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ và số lỗ thuế chưa sử dụng trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ và số lỗ tính thuế chưa sử dụng đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét vào ngày kết thúc năm tài chính và được giảm đến mức chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép sử dụng một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại.

2.15. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

2.16. Nguồn vốn chủ sở hữu

a) Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

b) Ghi nhận cổ tức

Các cổ tức trả cho các cổ phần ưu đãi phải hoàn trả được ghi nhận là một khoản nợ phải trả trên cơ sở dồn tích. Các cổ tức khác được ghi nhận là nợ phải trả trong kỳ cổ tức được công bố.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam. Cổ tức được công bố từ phần lợi nhuận chưa phân phối dựa trên tỷ lệ góp vốn hợp pháp của từng cổ đông.

2.17. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

a) Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được các chi phí đã được ghi nhận.

b) Tiền lãi, bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia

Tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ các giao dịch tương ứng và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.18. Hợp đồng xây dựng

a) Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm:

- (i) Doanh thu ban đầu được ghi trong hợp đồng; và
- (ii) Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy.

Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Căn cứ để xác định doanh thu từ hợp đồng xây dựng là khối lượng công việc hoàn thành theo công trình hoặc hạng mục công trình và đơn giá hợp đồng mới nhất được duyệt. Khối lượng công việc hoàn thành là khối lượng đã được chủ đầu tư hoặc đại diện chủ đầu tư xác nhận thông qua Biên bản nghiệm thu khối lượng xây lắp hoàn thành, hoặc Bảng tổng hợp giá trị thanh toán khối lượng xây lắp hoàn thành, hoặc Bảng tổng hợp khối lượng xây lắp hoàn thành v.v...

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

b) Chi phí của hợp đồng xây dựng bao gồm:

- (i) Chi phí liên quan trực tiếp đến từng hợp đồng;
- (ii) Chi phí chung liên quan đến hoạt động của các hợp đồng và có thể phân bổ cho từng hợp đồng cụ thể (bao gồm cả chi phí đi vay nếu thỏa mãn các điều kiện chi phí đi vay được vốn hóa theo quy định);
- (iii) Các chi phí khác có thể thu lại từ khách hàng theo các điều khoản của hợp đồng.

c) Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng:

- (i) Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính.
- (ii) Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì 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 trong kỳ.
- (iii) Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương ứng với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

2.19. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động.

2.20. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán mà cung cấp thêm thông tin về tình hình tài chính của Công ty tại ngày khóa sổ kế toán ("các sự kiện điều chỉnh") được phản ánh trên báo cáo tài chính. Các sự kiện phát sinh sau ngày khóa sổ kế toán không phải là các sự kiện điều chỉnh được trình bày trên thuyết minh báo cáo tài chính nếu trọng yếu.

2.21. Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán

Các chỉ tiêu ngoài bảng cân đối kế toán, như được định nghĩa trong Hệ thống Kế toán Việt Nam, được trình bày ở các thuyết minh thích hợp của các báo cáo tài chính này.

2.22. Số dư bằng không

Các khoản mục hay số dư được quy định trong các mẫu báo cáo của Hệ thống Kế toán Việt Nam không thể hiện trên các báo cáo tài chính thì được hiểu là có số dư bằng không.

2.23. Phân loại lại

Một số khoản mục trong báo cáo tài chính năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với sự trình bày của báo cáo tài chính năm nay.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

3. Tiền

Nội dung	31.12.2016	31.12.2015
Tiền mặt tại quỹ	1.404.219.127	1.444.931.412
Tiền gửi ngân hàng	2.999.620.066	1.459.785.912
Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng	-	25.000.000.000
	4.403.839.193	27.904.717.324

3.1. Số tiền vay thực thu trong năm

Nội dung	2016	2015
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	24.239.034.939	5.720.152.844

3.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Nội dung	2016	2015
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	26.876.580.581	70.824.941.010

4. Phải thu của khách hàng

Nội dung	31.12.2016	31.12.2015
Phải thu khách hàng ngắn hạn	37.730.311.540	81.997.254.904
Công ty TNHH Tùng Bách	-	56.000.000.000
Bệnh viện Việt Đức - cơ sở 2	4.040.974.000	-
Công ty Cơ khí - Nhà hành chính và phụ trợ	2.601.824.954	-
Nhà C5 ký túc xá Đại học Nông nghiệp Hà Nội	2.309.808.618	6.309.808.618
Dự án Paka - Phú Thọ	3.559.460.000	-
Cải tạo, nâng cấp Bệnh viện tỉnh Điện Biên	2.642.797.080	2.642.797.080
Trường Đại học Thủy Lợi - Hưng Yên	2.559.940.347	500.000.000
Thi công phần điện, điện nhẹ, chữa cháy - Nhà Quốc Hội	1.725.288.600	1.725.288.600
Khác	18.290.217.941	14.819.360.606
Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan	9.856.524.037	78.145.819.144
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	9.765.580.216	77.957.611.740
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Tây Hồ	29.820.027	119.207.404
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Hồ Bách	61.123.794	69.000.000
	47.586.835.577	160.143.074.048

5. Trả trước người bán

Nội dung	31.12.2016	31.12.2015
Ngắn hạn	11.050.177.439	7.051.539.847
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội	1.028.889.767	-
Các nhà cung cấp khác	10.021.287.672	7.051.539.847
	11.050.177.439	7.051.539.847

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

6. Phải thu khác

Nội dung	31.12.2016	31.12.2015
Ngắn hạn	22.016.745.473	13.037.751.490
Tạm ứng	7.565.783.395	4.162.398.689
Phải thu từ Giám đốc của các Chi nhánh (*)	5.645.906.292	734.071.605
- Xí nghiệp Xây dựng số 5	2.355.874.415	-
- Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư Tây Hồ số 18	2.356.244.669	-
- Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh	154.673.511	-
- Trung tâm Tư vấn và Đầu tư Tây Hồ	45.042.092	-
- Các chi nhánh khác	734.071.605	734.071.605
Phải thu khác	8.805.055.786	8.141.283.216
Dài hạn	-	1.507.000.000
Ký cược, ký quỹ	-	1.507.000.000
	22.016.745.473	14.544.751.490

(*) Phải thu từ Giám đốc của các Chi nhánh đối với khoản lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh của các Chi nhánh theo Quyết định số 61/QĐ-HĐQT ngày 25 tháng 2 năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ về việc "Ban hành Quy chế quản lý tài chính của Công ty và phân cấp quản lý tài chính đối với các đơn vị trực thuộc, đơn vị thành viên của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Hà Nội".

7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Nội dung	2016	2015
Số dư đầu năm	1.687.706.925	-
Tăng dự phòng trong năm	-	1.687.706.925
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(55.030.338)	-
Số dư cuối năm	1.632.676.587	1.687.706.925

Chi tiết nợ xấu

Nội dung	31.12.2016		31.12.2015	
	Thời gian quá hạn	Giá trị	Thời gian quá hạn	Giá trị
Phải thu khách hàng		4.211.732.849	-	1.294.861.159
Chi nhánh 2 - Cho thuê đa giáo cấp pha	-	-	Trên 3 năm	55.030.338
Chi nhánh 3 - Chùa Trung Hậu (*)	Trên 4 năm	360.673.000	Trên 3 năm	360.673.000
Công ty May Thăng Long (*)	Trên 4 năm	59.622.000	Trên 3 năm	59.622.000
Nhà Hát Lớn	Trên 3 năm	992.275.809	-	-
Cải tạo hệ đường phố cổ Pháp				
- Xí nghiệp 7	Trên 3 năm	259.448.782	-	-
Nhà máy Công ty Dược phẩm Đông Á - Xí nghiệp 7	Trên 3 năm	228.338.000	-	-
Nhà làm việc Chi cục thuế Phú Tân - Chi nhánh Hồ Chí Minh	Trên 3 năm	134.575.042	-	-
Đường nắn suối chả Tuyên Quang	Trên 3 năm	103.687.197	-	-
	Từ 2 đến trên 3 năm			
Các công trình khác	trên 3 năm	2.073.113.019	-	819.535.821

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Nội dung	31.12.2016		31.12.2015	
	Thời gian quá hạn	Giá trị	Thời gian quá hạn	Giá trị
Trả trước người bán		1.505.278.668		660.389.116
Công ty CP Xây lắp điện Ba Đình (*)	Trên 4 năm	90.000.000	Trên 3 năm	90.000.000
Tổng Công ty Thành An - Chi nhánh Hòa Bình (*)	Trên 4 năm	570.389.116	Trên 3 năm	570.389.116
Nhà cung cấp khác	Trên 3 năm	844.889.552	-	-
Phải thu khác		2.620.187.281		2.538.216.048
Hồ Thị Mỹ (*)	Trên 4 năm	542.230.000	Trên 3 năm	542.230.000
Công ty CP Bảo Linh (*)	Trên 4 năm	9.762.471	Trên 3 năm	9.762.471
Phải thu khác	Trên 3 năm	2.068.194.810	-	1.986.223.577
		8.337.198.798		3.198.605.164

(*) Là các khoản Công ty đã trích lập dự phòng 100%.

8. Hàng tồn kho

Nội dung	31.12.2016		31.12.2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	295.921.340	-	503.666.769	-
Công cụ, dụng cụ	214.212.272	-	214.212.272	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	183.801.254.685	-	173.134.698.828	-
	184.311.388.297	-	173.852.577.869	-

9. Chi phí trả trước ngắn hạn

Nội dung	Số dư đầu năm	Tăng trong năm	Phân bổ trong năm	Số dư cuối năm
Công cụ, dụng cụ	21.453.888	-	(21.453.888)	-
Thuê tài sản	36.363.637	-	(36.363.637)	-
Khác	31.027.271	157.996.937	(62.835.270)	126.188.938
	88.844.796	157.996.937	(120.652.795)	126.188.938

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

10. Tài sản cố định hữu hình

Nội dung	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	5.804.846.771	4.276.829.234	8.607.181.813	625.429.306	19.314.287.124
Xây dựng mới	58.043.832	-	-	-	58.043.832
Số dư cuối năm	5.862.890.603	4.276.829.234	8.607.181.813	625.429.306	19.372.330.956
Giá trị hao mòn					
Số dư đầu năm	1.808.944.972	4.244.364.440	6.380.345.985	583.917.511	13.017.572.908
Khấu hao trong năm	309.642.650	10.252.756	762.081.810	41.511.795	1.123.489.011
Số dư cuối năm	2.118.587.622	4.254.617.196	7.142.427.795	625.429.306	14.141.061.919
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	3.995.901.799	32.464.794	2.226.835.828	41.511.795	6.296.714.216
Số dư cuối năm	3.744.302.981	22.212.038	1.464.754.018	-	5.231.269.037

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, giá trị còn lại của số tài sản cố định hữu hình được thể chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay Công ty nhận được là khoảng 3,6 tỷ đồng (31.12.2015: khoảng 4 tỷ đồng).
- Nguyên giá của số tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang được sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là khoảng 7,9 tỷ đồng (31.12.2015: khoảng 7,1 tỷ đồng).

11. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

Nội dung	Tỷ lệ sở hữu (%)		31.12.2016		31.12.2015	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Tây Hồ	32,89	1.725.000.000	-	1.725.000.000	-	1.725.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Hồ Bách	22,17	1.280.000.000	-	1.280.000.000	-	1.280.000.000
	3.005.000.000	-	-	3.005.000.000	-	3.005.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

12. Chi phí trả trước dài hạn

Nội dung	Số dư đầu năm	Tăng trong năm	Phân bổ trong năm	Số dư cuối năm
Công cụ, dụng cụ	1.243.097.735	441.016.277	(510.154.590)	1.173.959.422
Chi phí sửa chữa	352.177.275	215.079.406	(382.692.402)	184.564.279
Bảo hiểm xe ô tô	17.011.266	-	(13.154.904)	3.856.362
Phí môi giới thuê văn phòng	69.090.415	-	(18.000.000)	51.090.415
Chi phí tài chính năm 2015 của các chi nhánh	330.436.514	-	-	330.436.514
Chi phí quản lý doanh nghiệp các năm trước của các chi nhánh	3.670.858.274	-	-	3.670.858.274
Chi phí quản lý năm 2016 của các chi nhánh	-	612.130.363	-	612.130.363
	5.682.671.479	1.268.226.046	(924.001.896)	6.026.895.629

13. Phải trả người bán

Nội dung	31.12.2016	31.12.2015
Phải trả người bán ngắn hạn	64.894.631.256	58.363.717.010
Công ty Cổ phần Thương mại Thép Mới	5.840.009.611	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	4.488.803.175	4.488.803.175
Các nhà cung cấp khác	54.565.818.470	53.874.913.835
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan	93.062.624.192	21.093.487.656
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	93.048.262.692	21.074.912.004
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Tây Hồ	14.361.500	18.575.652
	157.957.255.448	79.457.204.666

14. Người mua trả trước

Nội dung	31.12.2016	31.12.2015
Ngắn hạn	16.683.016.368	9.096.430.339
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường (Dự án Thị công biệt thự phân khu A, khu đô thị mới Dương Nội)	2.189.478.890	-
Công ty Dược phẩm OPC	2.580.043.000	-
Công ty Cổ phần Bảo tàng Hồ Chí Minh	1.735.500.000	1.135.500.000
Trung tâm Quản lý Di tích Hoàng Thành Thăng Long	-	1.725.288.600
Các hợp đồng xây lắp khác	10.177.994.478	6.235.641.739
Ngắn hạn là bên liên quan	5.668.689.174	-
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP (Dự án Cải tạo, nâng cấp Kênh Bắc đoạn 3 - Thành phố Vinh và dự án khác)	5.668.689.174	-
	22.351.705.542	9.096.430.339

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

15. Tình hình thực hiện nghĩa vụ đối với Nhà nước

Nội dung	Số đầu năm (trình bày lại)	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") đầu vào được khấu trừ				
Thuế GTGT đầu vào	852.392.279	17.541.819.403	(7.308.346.563)	11.085.865.119
	852.392.279	17.541.819.403	(7.308.346.563)	11.085.865.119
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước				
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	1.595.023	-	1.595.023
Thuế thu nhập cá nhân	7.400	-	-	7.400
	7.400	1.595.023	-	1.602.423
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế GTGT hàng bán nội địa	17.311.382.682	7.308.346.563	(17.575.953.391)	7.043.775.855
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.951.773.388	-	(2.620.212.298)	331.561.090
Thuế thu nhập cá nhân	517.492.826	107.782.118	(395.828.060)	229.446.884
Thuế đất, tiền thuê đất	216.355.962	417.562.358	(633.918.320)	-
Các loại thuế khác	11.687.263.860	14.548.328.917	(25.936.586.401)	299.006.376
	32.684.268.718	28.852.229.732	(53.632.708.245)	7.903.790.205

15.1. Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật hiện hành.

15.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") với mức thuế suất là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Chi tiết như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Nội dung	2016	2015 (trình bày lại)
Lợi nhuận trước thuế	2.581.717.476	4.096.004.975
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận	736.724.615	2.920.091.560
Các khoản điều chỉnh tăng	736.724.615	2.920.091.560
Lãi chậm nộp bảo hiểm	15.695.131	84.414.603
Lãi chậm nộp thuế	669.961.308	2.750.339.757
Khấu hao tài sản cố định trên 1,6 tỷ đồng	48.268.176	48.268.180
Các khoản chi không có hóa đơn, chứng từ hợp lý	2.800.000	37.069.020
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế	3.318.442.091	7.016.096.535
Lỗ năm trước chuyển sang	(3.318.442.091)	-
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	7.016.096.535
Trong đó:		
Thu nhập tính thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	14.680.411.596
Thu nhập tính thuế TNDN từ hoạt động sản xuất kinh doanh	-	(7.664.315.061)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả trong năm	-	3.938.277.142
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải trả trong năm	-	3.938.277.142
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải trả đầu năm	2.951.773.388	2.871.754.988
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã trả trong năm	(2.620.212.298)	(3.858.258.742)
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải trả cuối năm	331.561.090	2.951.773.388

b) Chuyển lỗ từ các năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Giá trị thực tế của khoản lỗ tính thuế có thể được chuyển còn tùy thuộc vào kết quả kiểm tra và sự chấp thuận của cơ quan thuế. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, khoản lỗ lũy kế của Công ty có thể được bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai như sau:

Năm phát sinh	Tình trạng quyết toán	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31.12.2016	Số lỗ không được chuyển	Số lỗ chưa chuyển tại ngày 31.12.2016
2015	Chưa quyết toán	7.664.315.061	(3.318.442.091)	-	4.345.872.970
		7.664.315.061	(3.318.442.091)	-	4.345.872.970

15.3. Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định của pháp luật hiện hành.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

16. Chi phí phải trả

Nội dung	31.12.2016	31.12.2015
Ngắn hạn	26.824.954.884	157.830.823.745
Dự án 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long	5.519.846.882	139.333.350.408
Dự án Quê Võ	17.290.865.224	17.679.297.012
Thi công biệt thự phân khu A, khu Đô thị mới Dương Nội	2.412.634.822	-
Lãi vay	-	392.335.416
Công trình Makalot Hải Dương	-	209.090.909
Tiền thuê vận chuyển cầu	-	100.000.000
Công trình kè sông Nậm Rốn	-	83.000.000
Các khoản trích trước khác	1.601.607.956	33.750.000
	26.824.954.884	157.830.823.745

17. Các khoản phải trả khác

Nội dung	31.12.2016	31.12.2015
Ngắn hạn	15.375.642.333	49.683.094.935
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	67.292.787	449.145.012
Kinh phí công đoàn	902.368.417	954.384.431
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.849.000.010	4.234.000.010
Cổ tức phải trả	7.871.797.046	6.733.500.646
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	6.899.192.846	5.922.997.046
- Ngân hàng TMCP Đại Dương	292.320.000	243.600.000
- Các cổ đông khác	680.284.200	566.903.600
Phải trả Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội (khoản vay ngân hàng dự án 28 tầng giai đoạn Tây Hồ làm chủ đầu tư, chuyển Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội nhận nợ)	-	33.355.857.186
Các khoản phải trả phải nộp khác	4.685.184.073	3.956.207.650
Dài hạn	-	1.000.000.000
Nhận ký cược, ký quỹ dài hạn	-	1.000.000.000
	15.375.642.333	50.683.094.935

18. Vay và nợ thuê tài chính

Nội dung	31.12.2016	31.12.2015
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22.991.674.745	27.105.678.660
Vay ngân hàng	18.267.617.110	18.149.354.334
Vay các bên liên quan	-	1.537.808.418
Vay các đối tượng khác	4.724.057.635	7.418.515.908
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	458.000.000
Vay ngân hàng	-	458.000.000
	22.991.674.745	27.563.678.660

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính như sau:

Nội dung	Kỳ hạn vay (tháng)	Thời hạn trả nợ	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Số dư 31.12.2016
Ngắn hạn					22.991.674.745
Vay ngân hàng					18.267.617.110
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	9	30/6/2017	9,5-10	Tài sản	18.267.617.110
Vay các đối tượng khác	-	-	-	Tín chấp	4.724.057.635
					22.991.674.745

19. Vốn chủ sở hữu

19.1. Tình hình biến động nguồn vốn chủ sở hữu trong năm như sau:

Nội dung	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư 31.12.2014 (trình bày lại)	32.480.000.000	1.358.710.000	9.021.343.732	(5.813.881.917)	37.046.171.815
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	866.314.423	866.314.423
Phân phối lợi nhuận	-	-	235.360.978	(1.985.634.976)	(1.750.273.998)
Điều chỉnh khác	-	-	-	(872.849.823)	(872.849.823)
Số dư 31.12.2015 (trình bày lại)	32.480.000.000	1.358.710.000	9.256.704.710	(7.806.052.293)	35.289.362.417
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	2.581.717.476	2.581.717.476
Phân phối lợi nhuận (*)	-	-	174.731.198	(2.403.101.115)	(2.228.369.917)
Điều chỉnh khác	-	-	-	154.673.784	154.673.784
Số dư 31.12.2016	32.480.000.000	1.358.710.000	9.431.435.908	(7.472.762.148)	35.797.383.760

(*) Công ty phân phối lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 12 năm 2016 của Đại hội đồng cổ đông như sau:

Nội dung	2016	2015
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	174.731.198	63.136.999
Quỹ đầu tư phát triển	174.731.198	235.360.978
Chia thưởng Ban quản lý điều hành	104.838.719	63.136.999
Chia cổ tức cổ đông	1.948.800.000	1.624.000.000
	2.403.101.115	1.985.634.976

19.2. Chi tiết vốn cổ phần

Cổ đông	31.12.2016		31.12.2015	
	Tổng số	Vốn cổ phần thường	Tổng số	Vốn cổ phần thường
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	1.626.993	16.269.930.000	1.626.993	16.269.930.000
Ngân hàng TMCP Đại Dương	487.200	4.872.000.000	487.200	4.872.000.000
Cổ đông khác	1.133.807	11.338.070.000	1.133.807	11.338.070.000
	3.248.000	32.480.000.000	3.248.000	32.480.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

19.3. Tình hình biến động vốn cổ phần trong năm như sau:

Nội dung	2016	2015
Vốn cổ phần đầu năm	32.480.000.000	32.480.000.000
Vốn cổ phần tăng trong năm	-	-
Vốn cổ phần giảm trong năm	-	-
Vốn cổ phần cuối năm	32.480.000.000	32.480.000.000

Cổ tức, lợi nhuận đã chia	1.948.800.000	1.624.000.000
---------------------------	---------------	---------------

19.4. Cổ phần

Nội dung	31.12.2016	31.12.2015
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	3.248.000	3.248.000
Số lượng cổ phần đã phát hành	3.248.000	3.248.000
<i>Cổ phần thường</i>	<i>3.248.000</i>	<i>3.248.000</i>
Số lượng cổ phần đang lưu hành	3.248.000	3.248.000
<i>Cổ phần thường</i>	<i>3.248.000</i>	<i>3.248.000</i>

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

Ngoại tệ các loại:

Nội dung	31.12.2016	31.12.2015
Đô la Mỹ ("USD")	15	26

21. Doanh thu

Nội dung	2016	2015
Doanh thu hợp đồng xây dựng	56.561.591.788	54.485.482.652
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.766.966.889	3.033.769.202
Doanh thu dự án Nhơn Trạch - Đồng Nai	15.000.000.000	-
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	237.151.597.837
	73.328.558.677	294.670.849.691

Trong đó:

Nội dung	2016	2015
Doanh thu bên liên quan	7.325.327.450	76.908.487.014
Doanh thu với các bên khác	66.003.231.227	217.762.362.677
	73.328.558.677	294.670.849.691

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

22. Giá vốn hàng bán

Nội dung	2016	2015
Giá vốn hợp đồng xây dựng	53.616.944.094	50.717.813.479
Giá vốn cung cấp dịch vụ	338.851.943	2.918.260.125
Giá vốn dự án Nhơn Trạch - Đồng Nai	9.566.316.901	-
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	226.261.919.317
	63.522.112.938	279.897.992.921

23. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Nội dung	2016	2015
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	35.654.467.013	4.085.446.661
Chi phí nhân công	14.422.287.626	5.607.874.957
Chi phí dụng cụ sản xuất	2.100.617.661	-
Chi phí khấu hao	275.246.265	932.805.080
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.177.442.207	702.203.787
Chi phí khác	2.558.608.023	3.002.211.879
	74.188.668.795	14.330.542.364

24. Doanh thu hoạt động tài chính

Nội dung	2016	2015
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	493.610.733	1.089.475.099
	493.610.733	1.089.475.099

25. Chi phí tài chính

Nội dung	2016	2015
Lãi tiền vay	1.254.235.531	2.900.941.509
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	3.804.392	-
	1.258.039.923	2.900.941.509

26. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Nội dung	2016	2015
Chi phí nhân viên quản lý	2.297.867.215	1.479.788.747
Chi phí đồ dùng văn phòng	383.117.991	-
Chi phí khấu hao	848.242.746	-
Thuế, phí và lệ phí	323.335.713	-
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	(55.030.338)	1.687.706.925
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.212.615.977	-
Chi phí khác	807.213.132	2.824.016.317
	5.817.362.436	5.991.511.989

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

27. Chi phí khác

Nội dung	2016	2015 (trình bày lại)
Lãi chậm nộp bảo hiểm	15.695.131	84.414.603
Lãi chậm nộp thuế	669.961.308	2.750.339.757
Các khoản khác	52.178.176	89.455.745
	737.834.615	2.924.210.105

28. Lãi cơ bản trên cổ phần

Nội dung	2016	2015 (trình bày lại)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông phổ thông		
- Lợi nhuận thuần trong năm	2.581.717.476	866.314.423
- Điều chỉnh khác	(174.731.198)	(63.136.999)
Lợi nhuận thuần chia cho cổ đông phổ thông	2.406.986.278	803.177.424
Số lượng cổ phần phổ thông bình quân trong năm		
- Số lượng cổ phần đầu năm	3.248.000	3.248.000
- Số lượng cổ phần bình quân phát hành trong năm	-	-
- Số lượng cổ phần bình quân mua lại trong năm	-	-
Số lượng cổ phần bình quân trong năm	3.248.000	3.248.000
Lãi cơ bản trên cổ phần	741	247

29. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Nội dung	2016	2015 (trình bày lại)
Lãi chia cho cổ đông phổ thông	2.406.986.278	803.177.424
Số lượng cổ phiếu bình quân trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.248.000	3.248.000
Ảnh hưởng của suy giảm		
- Quyền mua cổ phiếu	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	-	-
Số lượng cổ phiếu bình quân trong năm đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	3.248.000	3.248.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	741	247

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

30. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

30.1. Trong năm, các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung giao dịch	Giá trị	
			2016	2015
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	Công ty mẹ	Cổ tức phải trả	976.195.800	813.496.400
		Bán hàng	7.216.150.909	71.059.388.270
		Lãi vay phải trả	-	1.418.140.000
		Phí bảo trì phải trả	926.327.272	-
		Thanh toán phí bảo trì	926.327.272	-
Ngân hàng TMCP Đại Dương	Cổ đồng	Cổ tức phải trả	292.320.000	-
		Trả cổ tức	243.600.000	-
Các cổ đồng khác	Cổ đồng	Cổ tức phải trả	680.284.200	-
		Trả cổ tức	566.903.600	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Tây Hồ	Công ty liên kết	Thuê văn phòng	54.944.213	62.727.273
		Trả gốc vay	407.319.955	-
		Lãi vay phải trả	27.385.306	-
		Trả lãi vay	29.375.844	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Hồ Bạch	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	635.782.682	145.608.333
		Quyết toán xây dựng	3.380.000.000	5.736.189.653
		Phí bảo lãnh	18.342.051	141.850.088
		Trả gốc vay	1.766.271.145	-
		Thuê văn phòng	54.232.328	50.181.818

30.2. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư với các bên liên quan được trình bày ở các thuyết minh liên quan.

30.3. Các giao dịch với các bên liên quan khác:

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc

Nội dung	2016	2015
Lương và thưởng	1.154.508.000	932.938.000
	1.154.508.000	932.938.000

31. Công cụ tài chính

31.1. Quản lý rủi ro tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty cũng có các tài sản tài chính như tiền và tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh toán.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí của rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

a) Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu chuyển đổi, các khoản đặt cọc và các khoản đầu tư tài chính.

i) Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các nghĩa vụ nợ dài hạn có lãi suất thả nổi của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Công ty dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

ii) Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi tỷ giá hối đoái. Rủi ro về thay đổi tỷ giá ngoại tệ của Công ty chủ yếu liên quan đến các hoạt động của Công ty như tiền gửi, huy động vốn vay có nguồn gốc ngoại tệ và các hoạt động kinh doanh hàng ngày khác. Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về ngoại hối.

Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ của Công ty là không đáng kể.

iii) Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa liên quan đến chi phí phát triển đất và xây dựng cơ sở hạ tầng/công trình. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường bất động sản. Công ty chưa sử dụng các công cụ tài chính phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về chi phí phát triển đất và xây dựng cơ sở hạ tầng/công trình.

b) Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng cũng như các khoản cho vay.

i) Phải thu khách hàng, Phải thu khác

Công ty quản lý rủi ro tín dụng thông qua việc thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được và tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu/cho vay còn tồn đọng tại ngày báo cáo.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp

cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

ii) Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 3. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

iii) Các công cụ tài chính khác

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu đã được lập dự phòng.

c) Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản trị rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã được chiết khấu như sau:

Ngày 31.12.2016	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Vay ngắn hạn	22.991.674.745	-	-	22.991.674.745
Phải trả người bán	157.957.255.448	-	-	157.957.255.448
Người mua trả tiền trước	22.351.705.542			22.351.705.542
Chi phí phải trả	26.824.954.884	-	-	26.824.954.884
Phải trả khác	15.375.642.333	-	-	15.375.642.333
	245.501.232.952	-	-	245.501.232.952

Ngày 31.12.2015	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Vay ngắn hạn	27.105.678.660	-	-	27.105.678.660
Vay dài hạn	-	458.000.000	-	458.000.000
Phải trả người bán	79.457.204.666	-	-	79.457.204.666
Người mua trả tiền trước	9.096.430.339	-	-	9.096.430.339
Chi phí phải trả	157.830.823.745	-	-	157.830.823.745
Phải trả khác	49.683.094.935	1.000.000.000	-	50.683.094.935
	323.173.232.345	1.458.000.000	-	324.631.232.345

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

31.2. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty như sau:

Tài sản tài chính	31.12.2016		31.12.2015	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.403.839.193	-	27.904.717.324	-
Phải thu khách hàng	47.586.835.577	420.295.000	160.143.074.048	475.325.338
Trả trước cho người bán	11.050.177.439	660.389.116	7.051.539.847	660.389.116
Phải thu khác	22.016.745.473	551.992.471	14.544.751.490	551.992.471
	85.057.597.682	1.632.676.587	209.644.082.709	1.687.706.925
Nợ phải trả tài chính			31.12.2016	31.12.2015
Các khoản vay và nợ			22.991.674.745	27.563.678.660
Phải trả người bán			157.957.255.448	79.457.204.666
Người mua trả tiền trước			22.351.705.542	9.096.430.339
Chi phí phải trả			26.824.954.884	157.830.823.745
Phải trả khác			15.375.642.333	50.683.094.935
			245.501.232.952	324.631.232.345

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bất buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng các phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá thị trường tại ngày lập báo cáo.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán thì các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.
- Các khoản vay ngân hàng và các khoản nợ phải trả tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản vay và các khoản nợ phải trả tài chính này thì được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp
cho năm kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

32. Điều chỉnh hồi tố

Bảng cân đối kế toán tổng hợp	Số dư 31.12.2015 (trước điều chỉnh)	Số dư 31.12.2015 (sau điều chỉnh)	Chênh lệch	Ghi Chú
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21.034.345.519	32.684.268.718	11.649.923.199	(1)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	3.843.870.906	(7.806.052.293)	(11.649.923.199)	(2)

Báo cáo kết quả kinh doanh tổng hợp	2015 (trước điều chỉnh)	2015 (sau điều chỉnh)	Chênh lệch	Ghi Chú
Chi phí khác	295.900.574	2.924.210.105	2.628.309.531	(3)
Lợi nhuận sau thuế	3.494.623.954	866.314.423	(2.628.309.531)	(4)

Ghi chú:

- (1) Tiền phạt và tiền chậm nộp thuế từ năm 2015 trở về trước.
(3) Tiền phạt và tiền chậm nộp thuế năm 2015.
(2), (4) Giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán và lợi nhuận sau thuế trên báo cáo kết quả kinh doanh do ảnh hưởng của các điều chỉnh trên.



TÂN TÚ HẢI
Tổng Giám đốc

NGUYỄN LÊ MINH
Phụ trách kế toán

