

BẢN SAO

**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 2017
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 2017

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	6
Báo cáo Kết quả Hoạt động Kinh doanh tổng hợp	8
Báo cáo Lưu chuyển Tiền tệ tổng hợp	9
Thuyết minh Báo cáo Tài chính tổng hợp	10

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 2017
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 2017.

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 2017, 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 2017

Báo cáo của Ban Giám đốc (tiếp theo)

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có các công ty liên kết như sau:

STT	Công ty	Mối quan hệ
1	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 2017, 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 2017, 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
Ông Đặng Quang Tuấn	Chủ tịch	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

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 2017
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	Ngày bổ nhiệm
Ông Tân Tú Hải	Tổng Giám đốc	-
Ông Nguyễn Trọng Dũng	Phó Tổng Giám đốc	-
Ông Hồ Đình Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	-
Ông Dương Ngọc Dũng	Phó Tổng Giám đốc	13 tháng 2 năm 2017
Ông Phan Việt Anh	Phó Tổng Giám đốc	13 tháng 2 năm 2017

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 2017 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 2017, 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 8 tháng 2 năm 2018



PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Xuân Trường

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số: 17-01-123

**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 8 tháng 2 năm 2018, từ trang 6 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 2017 của các khoản công nợ phải thu của khách hàng, trả trước cho người bán, phải thu ngắn hạn khác, phải trả người bán và người mua trả tiền trước với giá trị lần lượt là khoảng 13,7 tỷ đồng, 6,2 tỷ đồng, 13,8 tỷ đồng, 36,8 tỷ đồng và 3,1 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 2017 đang được Công ty trích thiếu. Theo ước tính của chúng tôi dựa trên số liệu do Công ty cung cấp thì 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 15,3 tỷ đồng.

Bao gồm trong khoản mục “Hàng tồn kho - Chỉ tiêu số 141” tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 ba hạng mục công trình này với tổng số tiền là khoảng 3,4 tỷ đồng.

Bao gồm trong khoản mục “Phải thu ngắn hạn khác - Chỉ tiêu số 136” tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 3,8 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 - Chỉ tiêu số 261” tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, 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 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.



NGUYỄN TIẾN DŨNG
Giám đốc
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán
Số: 0800-2018-042-1

VŨ VĂN SANG
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán
Số: 1986-2018-042-1

HÀ NỘI
Ngày 8 tháng 2 năm 2018

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

Bảng Cân đối Kế toán

tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	31.12.2017	31.12.2016
A. Tài sản ngắn hạn	100		282.086.344.180	278.949.965.872
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	4.360.764.088	4.403.839.193
1. Tiền	111		4.360.764.088	4.403.839.193
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		63.603.758.184	79.021.081.902
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4	43.869.909.552	47.586.835.577
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5	8.052.470.694	11.050.177.439
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	30.264.554.066	22.016.745.473
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	7	(18.583.176.128)	(1.632.676.587)
III. Hàng tồn kho	140		203.800.065.023	184.311.388.297
1. Hàng tồn kho	141	8	203.800.065.023	184.311.388.297
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.321.756.885	11.213.656.480
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	126.188.938
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	14	10.320.154.462	11.085.865.119
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	14	1.602.423	1.602.423
B. Tài sản dài hạn	200		19.189.850.489	14.263.164.666
I. Tài sản cố định	220		10.234.997.087	5.231.269.037
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	10.234.997.087	5.231.269.037
- Nguyên giá	222		22.155.418.040	19.372.330.956
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.920.420.953)	(14.141.061.919)
II. 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	10	1.280.000.000	3.005.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	11	1.725.000.000	-
III. Tài sản dài hạn khác	260		5.949.853.402	6.026.895.629
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	5.949.853.402	6.026.895.629
Tổng cộng tài sản	270		301.276.194.669	293.213.130.538

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	31.12.2017	31.12.2016
C. Nợ phải trả	300		252.913.201.321	257.415.746.778
I. Nợ ngắn hạn	310		252.063.201.321	256.565.746.778
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	117.429.250.323	157.957.255.448
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	8.699.452.018	22.351.705.542
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	9.853.583.251	7.903.790.205
4. Phải trả người lao động	314		5.217.511.986	2.420.835.178
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	11.362.612.722	26.824.954.884
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	44.521.878.186	15.375.642.333
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	54.622.786.392	22.991.674.745
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		356.126.443	739.888.443
II. Nợ dài hạn	330		850.000.000	850.000.000
1. Dự phòng phải trả dài hạn	342		850.000.000	850.000.000
D. Vốn chủ sở hữu	400		48.362.993.348	35.797.383.760
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	48.362.993.348	35.797.383.760
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	9.431.435.908
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		5.092.847.440	(7.472.762.148)
- LNST chưa phân phối cuối kỳ trước	421a		(7.472.762.148)	(10.054.479.624)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		12.565.609.588	2.581.717.476
Tổng cộng nguồn vốn	440		301.276.194.669	293.213.130.538

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



Ngày 8 tháng 2 năm 2018

TÂN TỬ HẢI
Tổng Giám đốc

(Signature)

NGUYỄN LÊ MINH
Kế toán trưởng

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 2017
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	2017	2016
1. Doanh thu	01	20	153.155.388.947	73.328.558.677
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần	10		153.155.388.947	73.328.558.677
4. Giá vốn hàng bán	11	21, 22	(108.528.237.841)	(63.522.112.938)
5. Lợi nhuận gộp	20		44.627.151.106	9.806.445.739
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	23	440.127.798	493.610.733
7. Chi phí tài chính	22	24	(2.178.921.292)	(1.258.039.923)
Trong đó: chi phí lãi vay	23		(2.178.921.292)	(1.254.235.531)
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	(24.004.671.574)	(5.817.362.436)
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		18.883.686.038	3.224.654.113
11. Thu nhập khác	31	26	1.873.747.574	94.897.978
12. Chi phí khác	32	27	(434.156.780)	(737.834.615)
13. Lợi nhuận khác	40		1.439.590.794	(642.936.637)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		20.323.276.832	2.581.717.476
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	15	(7.757.667.244)	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	15	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		12.565.609.588	2.581.717.476
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	28	3.868	741
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	29	3.868	741

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



Ngày 8 tháng 2 năm 2018

TÂN TỬ HẢI
Tổng Giám đốc

NGUYỄN LÊ MINH
Kế toán trưởng

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 2017

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	2017	2016
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ	01		158.535.600.343	116.538.836.440
Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(155.559.063.409)	(107.622.834.879)
Tiền chi trả cho người lao động	03		(24.322.781.874)	(16.041.470.479)
Tiền chi trả lãi vay	04		(2.081.283.292)	(1.646.570.947)
Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(4.006.407.381)	(2.620.212.298)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		60.186.153.640	9.666.211.144
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(58.406.559.405)	(18.820.398.603)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(25.654.341.378)	(20.546.439.622)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(5.953.185.318)	-
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		881.818.182	-
Thu lãi tiền gửi	27		24.125.962	493.610.733
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5.047.241.174)	493.610.733
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền vay ngắn hạn nhận được	33		119.635.245.600	24.239.034.939
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(88.004.133.953)	(26.876.580.581)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(972.604.200)	(810.503.600)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		30.658.507.447	(3.448.049.242)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(43.075.105)	(23.500.878.131)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3	4.403.839.193	27.904.717.324
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	3	4.360.764.088	4.403.839.193

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



TÂN TÚ HẢI
Tổng Giám đốc

NGUYỄN LÊ MINH
Kế toán trưởng

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 2017
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 2017, 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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có các công ty liên kết như sau:

STT	Công ty	Mối quan hệ
1	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 2017, 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 2017 (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 20 tháng 11 năm 2015 và Nghị định kèm theo số 174/2016/NĐ-CP ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016 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. 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 thi 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 2017 (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.

2.6. 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.

2.7. 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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

2.8. 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

2.9. 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) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

c) 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.

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

2.10. 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.

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.

2.11. 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 4 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.

2.12. 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.

2.13. 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.

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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.

2.14. 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.

2.15. 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.

2.16. 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.

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

2.17. 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...

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.

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

2.18. Hoạt động kinh doanh bất động sản

a) Doanh thu bất động sản

- (i) Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), doanh nghiệp không được ghi nhận doanh thu bán bất động sản theo Chuẩn mực kế toán Hợp đồng xây dựng và không được ghi nhận doanh thu đối với số tiền thu trước của khách hàng theo tiến độ. Việc ghi nhận doanh thu bán bất động sản phải đảm bảo thoả mãn đồng thời 5 điều kiện sau:
- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
 - Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
 - Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
 - Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
 - Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.
- (ii) Đối với các công trình, hạng mục công trình mà doanh nghiệp là chủ đầu tư (kể cả các công trình, hạng mục công trình doanh nghiệp vừa là chủ đầu tư, vừa tự thi công), trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và doanh nghiệp thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì doanh nghiệp được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng. Trường hợp này, doanh nghiệp phải có hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng với khách hàng, trong đó quy định rõ yêu cầu của khách hàng về thiết kế, kỹ thuật, mẫu mã, hình thức hoàn thiện nội thất bất động sản và biên bản bàn giao phần xây thô cho khách hàng.
- (iii) Đối với bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang, chủ đầu tư được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thoả mãn đồng thời các điều kiện sau:
- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
 - Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
 - Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
 - Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.
- b) Giá vốn bất động sản
- Trường hợp dự án đầu tư hoàn thành từng phần và chuyển nhượng dần theo tiến độ hoàn thành thì các khoản chi phí chung sử dụng cho dự án, chi phí trực tiếp sử dụng cho phần dự án đã hoàn thành được phân bổ theo m2 đất chuyển quyền.

- Trường hợp doanh nghiệp có hoạt động đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kéo dài trong nhiều năm và chỉ quyết toán giá trị kết cấu hạ tầng khi toàn bộ công việc hoàn tất thì khi tổng hợp chi phí chuyển nhượng bất động sản cho phần diện tích đất đã chuyển quyền, doanh nghiệp được tạm phân bổ chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng thực tế đã phát sinh theo tỷ lệ diện tích đất đã chuyển quyền theo công thức nêu trên và trích trước các khoản chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng tương ứng với doanh thu đã ghi nhận khi xác định thu nhập chịu thuế. Sau khi hoàn tất quá trình đầu tư xây dựng, doanh nghiệp tính toán, điều chỉnh lại phần chi phí đầu tư kết cấu hạ tầng đã tạm phân bổ và trích trước cho phần diện tích đã chuyển quyền cho phù hợp với tổng giá trị kết cấu hạ tầng.

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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 nêu 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.

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

3. Tiền

Nội dung	31.12.2017	31.12.2016
Tiền mặt tại quỹ	2.116.780.556	1.404.219.127
Tiền gửi ngân hàng	2.243.983.532	2.999.620.066
	4.360.764.088	4.403.839.193

3.1. Số tiền vay thực thu trong năm

Nội dung	2017	2016
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	119.635.245.600	24.239.034.939

3.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Nội dung	2017	2016
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	88.004.133.953	26.876.580.581

4. Phải thu của khách hàng

Nội dung	31.12.2017	31.12.2016
Phải thu khách hàng ngắn hạn	25.785.763.656	37.730.311.540
Dự án Paka - Phú Thọ	5.747.318.000	3.559.460.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Cường Hà Nội - Chi nhánh Hà Tây	3.245.007.048	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 34	1.159.940.347	2.559.940.347
Ban Quản lý Dự án quận Hoàng Mai	1.479.913.700	2.041.322.700
Học viện Nông nghiệp Việt Nam	532.066.000	2.545.066.000
Công ty TNHH Nhà nước MTV Cơ khí Hà Nội	61.824.954	2.601.824.954
Các khách hàng khác	13.559.693.607	24.422.697.539
Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan	18.084.145.896	9.856.524.037
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	18.026.831.436	9.765.580.216
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Tây Hồ	-	29.820.027
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Hồ Bách	57.314.460	61.123.794
	43.869.909.552	47.586.835.577

5. Trả trước người bán

Nội dung	31.12.2017	31.12.2016
Ngắn hạn	7.966.832.194	11.050.177.439
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội	652.803.747	1.028.889.767
Các nhà cung cấp khác	7.314.028.447	10.021.287.672
Ngắn hạn là bên liên quan	85.638.500	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Tây Hồ	85.638.500	-
	8.052.470.694	11.050.177.439

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

6. Phải thu khác

Nội dung	31.12.2017	31.12.2016
Ngắn hạn	30.264.554.066	22.016.745.473
Tạm ứng	17.402.444.503	7.565.783.395
Phải thu từ Giám đốc của các Chi nhánh (*)	5.797.616.483	5.645.906.292
- Xí nghiệp Xây dựng số 5 (**)	2.556.830.236	2.355.874.415
- Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư Tây Hồ số 18	2.938.759.824	2.356.244.669
- Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh	154.673.511	154.673.511
- Trung tâm Tư vấn và Đầu tư Tây Hồ	81.328.263	45.042.092
- Chi nhánh Bắc Ninh	66.024.649	-
- Các chi nhánh khác	-	734.071.605
Phải thu khác của các chi nhánh	6.374.268.782	6.374.268.782
- Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh	2.879.281.466	2.879.281.466
- Xí nghiệp Xây dựng số 6	1.576.344.738	1.576.344.738
- Xí nghiệp Xây dựng số 7	998.520.394	998.520.394
- Các chi nhánh khác	920.122.184	920.122.184
Các khoản khác	690.224.298	2.430.787.004
	30.264.554.066	22.016.745.473

(*) 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 Tây Hồ".

(**) Trong đó, khoản phải thu của Xí nghiệp Xây dựng số 5 đã được Giám đốc Xí nghiệp xác nhận và cam kết sẽ hoàn trả 1,98 tỷ đồng trong năm 2018.

7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

Nội dung	2017	2016
Số dư đầu năm	1.632.676.587	1.687.706.925
Tăng dự phòng trong năm	16.950.499.541	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	-	(55.030.338)
Số dư cuối năm	18.583.176.128	1.632.676.587

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Chi tiết nợ xấu

Nội dung	Thời gian quá hạn	31.12.2017	31.12.2016
		Giá trị	Giá trị (trình bày lại)
Phải thu khách hàng		24.759.930.983	6.641.950.673
Chi nhánh 3 - Chùa Trung Hậu (*)	Trên 4 năm	360.673.000	360.673.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (*)	Trên 3 năm	1.186.484.000	1.186.484.000
Ban Quản lý Dự án Hạ tầng Tả Ngạn (*)	Trên 3 năm	384.961.000	384.961.000
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng huyện Ba Tri (*)	Trên 3 năm	370.986.042	370.986.042
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Hải Phòng (*)	Trên 3 năm	259.448.782	259.448.782
Công ty TNHH Thương mại Dược phẩm Đông Á (*)	Trên 3 năm	228.338.000	228.338.000
Công ty May Thăng Long (*)	Trên 4 năm	59.622.000	59.622.000
Nhà Hát Lớn	Trên 3 năm	992.275.809	992.275.809
Cải tạo hệ đường phố cổ Pháp - Xi nghiệp 7	Trên 3 năm	259.448.782	259.448.782
Nhà máy Công ty Dược phẩm Đông Á - Xi nghiệp 7	Trên 3 năm	228.338.000	228.338.000
Nhà làm việc Chi cục thuế Phú Tân - Chi nhánh Hồ Chí Minh	Trên 3 năm	134.575.042	134.575.042
Ủy ban Nhân dân thị xã Tuyên Quang (*)	Trên 3 năm	103.687.197	103.687.197
Các khách hàng khác	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	20.191.093.329	2.073.113.019
Trả trước người bán		970.389.116	1.606.078.668
Công ty Cổ phần Xây lắp điện Ba Đình (*)	Trên 4 năm	90.000.000	90.000.000
Tổng Công ty Thành An - Chi nhánh Hòa Bình (*)	Trên 4 năm	570.389.116	570.389.116
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Việt Nam	Trên 3 năm	100.800.000	100.800.000
Nhà cung cấp khác	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	209.200.000	844.889.552
Phải thu khác		1.134.651.397	3.202.846.207
Hồ Thị Mỹ (*)	Trên 4 năm	542.230.000	542.230.000
Công ty Cổ phần Bảo Linh (*)	Trên 4 năm	9.762.471	9.762.471
Lê Xuân Huy (*)	Trên 3 năm	300.806.841	300.806.841
Mai Trung Huân (*)	Trên 3 năm	219.048.427	219.048.427
Nguyễn Sơn Hiền (*)	Trên 3 năm	31.604.000	31.604.000
Ban Chỉ đạo Nhà làm việc Lilama (*)	Trên 3 năm	31.199.658	31.199.658
Phải thu khác	Từ 6 tháng đến trên 3 năm	-	2.068.194.810
		26.864.971.496	11.450.875.548

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

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho

Nội dung	31.12.2017		31.12.2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	52.740.159	-	295.921.340	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	214.212.272	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	203.747.324.864	-	183.801.254.685	-
	203.800.065.023	-	184.311.388.297	-

(*) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

Nội dung	2017	2016
Dự án Quế Võ (i)	141.278.388.323	142.560.464.949
- Dự án Quế Võ 18 ha	106.233.419.556	106.598.046.867
- Dự án Quế Võ diện tích tỉnh Bắc Ninh thu hồi (9,9 ha)	35.044.968.767	35.962.418.082
Các công trình xây dựng khác	62.468.936.541	41.240.789.736
	203.747.324.864	183.801.254.685

(i) Khái quát chung về Dự án Quế Võ

Ngày 17/6/2004, UBND tỉnh Bắc Ninh có Quyết định số 927/QĐ-CT về việc thu hồi 581.437,9 m² đất và giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ để xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

Ngày 1/11/2013, UBND tỉnh Bắc Ninh có Quyết định số 402/QĐ-UBND về việc thu hồi 117.812,1 m² đất đã giao cho Công ty để giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bắc Ninh quản lý. Tổng chi phí Công ty đã đầu tư tương ứng với diện tích 9,9 ha bị thu hồi đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2017 là khoảng 35 tỷ đồng. Ngày 10/12/2013, Chủ tịch UBND tỉnh Bắc Ninh có Quyết định số 1466/QĐ-UBND về việc thành lập Hội đồng định giá về xác định giá trị đã đầu tư khi thu hồi đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ. Hội đồng định giá đã xác định chi phí mà Công ty đầu tư tương ứng với diện tích thu hồi 9,9 ha là khoảng 39 tỷ đồng. Khi UBND tỉnh Bắc Ninh có quyết định giao đất cho bên thứ ba thì Công ty ghi giảm chi phí dở dang tương ứng.

Ngày 8/6/2015, UBND tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 21.1.2.1.000.587 để thực hiện dự án xây dựng Khu đô thị mới huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh với diện tích khu đất khoảng 46,364 ha (tương ứng với phần diện tích sau khi thu hồi theo Quyết định số 402).

Ngày 25/5/2015, tại Biên bản họp liên ngành giữa Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tài Chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, UBND huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ và Công ty TNHH Tùng Bách xác định: Tổng diện tích Công ty Tây Hồ đề nghị chuyển nhượng khoảng 29 ha (trong đó 1,2 ha đất UBND tỉnh đã thu hồi giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Bắc Ninh quản lý) cho Công ty TNHH Tùng Bách để tiếp tục thực hiện dự án theo mục đích đã được xác định. Theo đó, diện tích còn lại để kinh doanh của Công ty là 18,065 ha.

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

9. 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	5.862.890.603	4.276.829.234	8.607.181.813	625.429.306	19.372.330.956
Xây dựng mới	615.448.977	-	-	-	615.448.977
Mua mới	-	-	5.292.450.909	-	5.292.450.909
Tặng khác	45.285.432	-	-	-	45.285.432
Thanh lý trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	6.523.625.012	4.276.829.234	10.760.963.631	(31.429.143)	(3.170.098.234)
Giá trị hao mòn					
Số dư đầu năm	2.118.587.622	4.254.617.196	7.142.427.795	625.429.306	14.141.061.919
Khấu hao trong năm	362.873.107	10.252.756	576.331.405	-	949.457.268
Thanh lý trong năm	-	-	(3.138.669.091)	(31.429.143)	(3.170.098.234)
Số dư cuối năm	2.481.460.729	4.264.869.952	4.580.090.109	594.000.163	11.920.420.953
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	3.744.302.981	22.212.038	1.464.754.018	-	5.231.269.037
Số dư cuối năm	4.042.164.283	11.959.282	6.180.873.522	-	10.234.997.087

• Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, giá trị còn lại của số tài sản cố định hữu hình được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay Công ty nhận được là khoảng 5,1 tỷ đồng (31.12.2016: khoảng 3,6 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 2017 là khoảng 5,5 tỷ đồng (31.12.2016: khoảng 7,1 tỷ đồng).

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Nội dung	31.12.2017				31.12.2016			
	Tỷ lệ sở hữu (%)		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Hồ Bách	22,17	1.280.000.000	-	-	1.280.000.000	1.280.000.000	-	1.280.000.000
		1.280.000.000	-	-	1.280.000.000	1.280.000.000	-	1.280.000.000

11. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Nội dung	31.12.2017				31.12.2016			
	Tỷ lệ sở hữu (%)		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	8,625	1.725.000.000	-	-	1.725.000.000	1.725.000.000	-	1.725.000.000
		1.725.000.000	-	-	1.725.000.000	1.725.000.000	-	1.725.000.000

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

12. Chi phí trả trước dài hạn

Nội dung	Số dư đầu năm (trình bày lại)	Tăng trong năm	Phân bổ trong năm	Số dư cuối năm
Công cụ, dụng cụ	528.095.411	148.369.454	(115.633.340)	560.831.525
Chi phí sửa chữa	830.428.290	142.780.910	(243.750.227)	729.458.973
Bảo hiểm xe ô tô	3.856.362	44.599.093	(35.408.117)	13.047.338
Phí môi giới thuê văn phòng	51.090.415	-	(18.000.000)	33.090.415
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
	6.026.895.629	335.749.457	(538.980.622)	5.949.853.402

13. Phải trả người bán

Nội dung	31.12.2017	31.12.2016
Phải trả người bán ngắn hạn	86.981.570.612	64.894.631.256
Công ty Cổ phần Thương mại Thép Mới	5.439.674.033	5.840.009.611
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	4.488.803.175	4.488.803.175
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng Phú Gia Hưng	6.467.691.828	-
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bé tông đúc sẵn Thăng Long	2.453.831.818	345.720.370
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt	2.414.001.500	1.212.943.000
Các nhà cung cấp khác	65.717.568.258	53.007.155.100
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan	30.447.679.711	93.062.624.192
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	30.447.679.711	93.048.262.692
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Tây Hồ	-	14.361.500
	117.429.250.323	157.957.255.448

14. Người mua trả trước

Nội dung	31.12.2017	31.12.2016
Ngắn hạn	8.461.085.563	16.683.016.368
Công ty Cổ phần Bảo tàng Hồ Chí Minh	1.735.500.000	1.735.500.000
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
Các hợp đồng xây lắp khác	6.725.585.563	10.177.994.478
Ngắn hạn là bên liên quan	238.366.455	5.668.689.174
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Tây Hồ	238.366.455	-
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
	8.699.452.018	22.351.705.542

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Nội dung	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") đầu vào được khấu trừ				
Thuế GTGT đầu vào	11.085.865.119	12.000.046.386	(12.765.757.043)	10.320.154.462
	11.085.865.119	12.000.046.386	(12.765.757.043)	10.320.154.462
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
	1.602.423	-	-	1.602.423
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước				
Thuế GTGT hàng bán nội địa	7.043.775.855	15.315.538.895	(16.989.274.143)	5.370.040.607
Thuế thu nhập doanh nghiệp	331.561.090	7.757.667.244	(4.006.407.381)	4.082.820.953
Thuế thu nhập cá nhân	229.446.884	617.020.490	(608.556.083)	237.911.291
Thuế đất, tiền thuê đất	-	413.571.589	(413.571.589)	-
Các loại thuế khác	299.006.376	769.514.724	(905.710.700)	162.810.400
	7.903.782.805	24.873.312.942	(22.923.519.896)	9.853.583.251

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Nội dung	2017	2016
Lợi nhuận trước thuế	20.323.276.832	2.581.717.476
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận	15.763.197.168	736.724.615
Các khoản điều chỉnh tăng	15.763.197.168	736.724.615
Các khoản trích lập dự phòng không đủ điều kiện	15.322.940.388	-
Lãi chậm nộp bảo hiểm	-	15.695.131
Lãi chậm nộp thuế	4.610.700	669.961.308
Khấu hao tài sản cố định trên 1,6 tỷ đồng	87.018.176	48.268.176
Truy thu thuế giá trị gia tăng, thu nhập cá nhân	126.859.603	-
Tiền phạt chậm nộp, kê khai sai	124.769.739	-
Các khoản chi không có hóa đơn, chứng từ hợp lý	96.998.562	2.800.000
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế	36.086.474.000	3.318.442.091
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(3.318.442.091)
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	38.632.104.756	-
Trong đó:		
Thu nhập tính thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản (Doanh thu - Giá vốn)	38.632.104.756	-
Thu nhập tính thuế TNDN từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(2.545.630.756)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả trong năm	7.726.420.951	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải trả trong năm	7.726.420.951	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải trả đầu năm	331.561.090	2.951.773.388
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	31.246.293	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã trả trong năm	(4.006.407.381)	(2.620.212.298)
Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải trả cuối năm	4.082.820.953	331.561.090

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 31.12.2017	Số lỗ không được chuyển	Số lỗ chưa chuyển tại ngày 31.12.2017
2014	Đã quyết toán	3.812.766.562	3.812.766.562	-	-
2015	Đã quyết toán	7.710.416.006	1.402.440.360	-	6.307.975.646
2017	Chưa quyết toán	2.545.630.756	-	-	2.545.630.756
		14.068.813.324	5.215.206.922	-	8.853.606.402

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

16. Chi phí phải trả

Nội dung	31.12.2017	31.12.2016
Ngắn hạn	11.362.612.722	26.824.954.884
Dự án 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long	3.807.261.503	5.519.846.882
Dự án Quế Võ	1.450.418.906	17.290.865.224
Thiết kế bản vẽ thi công Nhà máy Paka - Phú Thọ	1.416.863.636	-
Lệ Phí trước bạ nhận quyền sở hữu tài sản 91 căn hộ	1.116.772.000	-
Thi công biệt thự phân khu A, khu Đô thị mới Dương Nội	-	2.412.634.822
Lãi vay	2.492.388.532	392.335.416
Các khoản trích trước khác	1.078.908.145	1.209.272.540
	11.362.612.722	26.824.954.884

17. Các khoản phải trả khác

Nội dung	31.12.2017	31.12.2016
Ngắn hạn	44.521.878.186	15.375.642.333
Kinh phí công đoàn	553.111.341	902.368.417
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	67.027.627	67.292.787
Phải trả về hợp đồng hợp tác đầu tư - Công ty Cổ phần Bất động sản Tú Minh (i)	14.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Tây Hồ (ii)	17.748.700.000	-
Cổ tức phải trả	6.899.192.846	7.871.797.046
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	6.899.192.846	6.899.192.846
- Ngân hàng TMCP Đại Dương	-	292.320.000
- Các cổ đông khác	-	680.284.200
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Lãi vay	115.570.087	17.932.087
Nhận kí quỹ, kí cược ngắn hạn	-	1.849.000.010
Các khoản phải trả phải nộp khác	5.138.276.285	4.667.251.986
	44.521.878.186	15.375.642.333

- (i) Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại Dự án Khu đô thị mới huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh, thì các pháp nhân ("Bên A") và Công ty thống nhất hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh ("Dự án") theo quy hoạch đã được phê duyệt. Hai bên tham gia tất cả các hoạt động hợp tác có liên quan để thực hiện đầu tư kinh doanh Dự án có hiệu quả. Bên A sẽ được hưởng lợi nhuận tương đương với tỷ lệ góp vốn vào Dự án theo từng giai đoạn. Đến thời điểm hiện tại, hai bên vẫn đang tiến hành các thủ tục xin UBND tỉnh Bắc Ninh chấp thuận chủ trương hợp tác đầu tư dự án.
- (ii) Là hợp đồng hợp tác đầu tư. Đến thời điểm hiện tại hai bên đang thực hiện trên cơ sở thỏa thuận ban đầu, sau khi thống nhất sẽ chuyển sang hợp đồng hợp tác đầu tư.

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

18. Vay và nợ thuê tài chính

Nội dung	31.12.2017	31.12.2016
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	54.622.786.392	22.991.674.745
Vay ngân hàng	12.712.148.757	18.267.617.110
Vay các đối tượng khác	41.910.637.635	4.724.057.635
	54.622.786.392	22.991.674.745

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 31.12.2017
Ngắn hạn					54.622.786.392
Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	12	31/8/2018	9,5-10	Tài sản	12.712.148.757
Vay các đối tượng khác (*)	-	-	9,5	Tín chấp	41.910.637.635
					54.622.786.392

(*) Trong đó bao gồm khoản vay cá nhân với số tiền khoảng 36,7 tỷ đồng để thực hiện Dự án Khu đô thị mới huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

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 31.12.2015	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
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	12.565.609.588	12.565.609.588
Số dư 31.12.2017	32.480.000.000	1.358.710.000	9.431.435.908	5.092.847.440	48.362.993.348

19.2. Chi tiết vốn cổ phần

Cổ đông	31.12.2017		31.12.2016	
	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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Nội dung	2017	2016
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

19.4. Cổ phần

Nội dung	31.12.2017	31.12.2016
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
Cổ phần thường	3.248.000	3.248.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	3.248.000	3.248.000
Cổ phần thường	3.248.000	3.248.000

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.

20. Doanh thu

Nội dung	2017	2016
Doanh thu hợp đồng xây dựng	70.880.199.675	56.561.591.788
Doanh thu kinh doanh bất động sản	80.973.828.647	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.301.360.625	1.766.966.889
Doanh thu dự án Nhơn Trạch - Đồng Nai	-	15.000.000.000
	153.155.388.947	73.328.558.677

Trong đó:

Nội dung	2017	2016
Doanh thu bên liên quan	46.871.588.797	7.325.327.450
Doanh thu với các bên khác	106.283.800.150	66.003.231.227
	153.155.388.947	73.328.558.677

21. Giá vốn hàng bán

Nội dung	2017	2016
Giá vốn hợp đồng xây dựng	66.186.513.950	53.616.944.094
Giá vốn kinh doanh bất động sản	42.341.723.891	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	338.851.943
Giá vốn dự án Nhơn Trạch - Đồng Nai	-	9.566.316.901
	108.528.237.841	63.522.112.938

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

22. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Nội dung	2017	2016
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	47.126.918.664	35.654.467.013
Chi phí nhân công	23.243.905.409	14.422.287.626
Chi phí dụng cụ sản xuất	-	2.100.617.661
Chi phí khấu hao	90.581.691	275.246.265
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.441.699.342	19.177.442.207
Chi phí khác	-	2.558.608.023
Chi phí dự án Quế Võ (*)	44.571.202.914	-
	128.474.308.020	74.188.668.795

(*) Chi tiết chi phí dự án Quế Võ:

Nội dung	Số tiền
Chi phí xây dựng, hạ tầng kỹ thuật	32.766.899.485
Chi phí Ban quản lý Dự án, chi phí quản lý Công ty phân bổ	7.602.275.737
Chi phí thiết bị	71.148.485
Chi phí tư vấn, thiết kế	60.000.000
Chi phí lãi vay	2.100.053.116
Chi phí khác	1.970.826.091
	44.571.202.914

23. Doanh thu hoạt động tài chính

Nội dung	2017	2016
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	440.127.798	493.610.733
	440.127.798	493.610.733

24. Chi phí tài chính

Nội dung	2017	2016
Lãi tiền vay	2.178.921.292	1.254.235.531
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	3.804.392
	2.178.921.292	1.258.039.923

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

25. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Nội dung	2017	2016
Chi phí nhân viên quản lý	3.875.553.273	2.297.867.215
Chi phí đồ dùng văn phòng	228.708.472	383.117.991
Chi phí khấu hao	771.857.401	848.242.746
Thuế, phí và lệ phí	419.571.589	323.335.713
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	16.950.499.541	(55.030.338)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.580.814.517	1.212.615.977
Chi phí khác	177.666.781	807.213.132
	24.004.671.574	5.817.362.436

26. Thu nhập khác

Nội dung	2017	2016
Lãi thanh lý tài sản cố định	881.818.182	-
Chi phí phải trả các năm trước không chi hết	515.860.806	-
Xử lý công nợ không phải thanh toán	361.636.899	-
Các khoản khác	114.431.687	94.897.978
	1.873.747.574	94.897.978

27. Chi phí khác

Nội dung	2017	2016
Lãi chậm nộp thuế, kê khai sai	129.380.439	669.961.308
Truy thu thuế thu nhập cá nhân, thuế giá trị gia tăng	126.859.603	52.178.176
Khấu hao tài sản cố định vượt trên 1,6 tỷ đồng	87.018.176	-
Lãi chậm nộp bảo hiểm	-	15.695.131
Các khoản khác	90.898.562	-
	434.156.780	737.834.615

28. Lãi cơ bản trên cổ phần

Nội dung	2017	2016
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông phổ thông		
- Lợi nhuận thuần trong năm	12.565.609.588	2.581.717.476
- Điều chỉnh khác	-	(174.731.198)
Lợi nhuận thuần chia cho cổ đông phổ thông	12.565.609.588	2.406.986.278
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	3.868	741

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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	2017	2016
Lãi chia cho cổ đông phổ thông	12.565.609.588	2.406.986.278
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	3.868	741

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	
			2017	2016
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	Công ty mẹ	Cổ tức phải trả	-	976.195.800
		Bán hàng	11.079.598.304	7.216.150.909
		Lãi vay phải trả	97.638.000	-
		Phí bảo lãnh	331.050.055	-
		Phí bảo tri phải trả	-	926.327.272
		Thanh toán phí bảo tri	-	926.327.272
Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Tây Hồ	Công ty liên kết	Cho thuê văn phòng	56.224.823	54.944.213
		Bán hàng	35.683.589.063	-
		Hợp tác kinh doanh	17.748.700.000	-
		Vay	500.000.000	-
		Trả gốc vay	500.000.000	407.319.955
		Lãi vay phải trả	12.363.014	27.385.306
		Trả lãi vay	12.363.014	29.375.844
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Hồ Bạch	Công ty liên kết	Lãi vay phải trả	-	635.782.682
		Quyết toán xây dựng	-	3.380.000.000
		Phí bảo lãnh	-	18.342.051
		Trả gốc vay	-	1.766.271.145
		Cho thuê văn phòng	52.176.607	54.232.328

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.

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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	2017	2016
Lương và thưởng	1.174.012.286	1.154.508.000
	1.174.012.286	1.154.508.000

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.

Nghị quyết quản lý rủi ro là nghị quyết 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 hối đoái 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.

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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.

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 31.12.2017	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay	54.622.786.392	-	-	54.622.786.392
Phải trả người bán	117.429.250.323	-	-	117.429.250.323
Chi phí phải trả	11.362.612.722	-	-	11.362.612.722
Phải trả khác	44.521.878.186	-	-	44.521.878.186
	227.936.527.623	-	-	227.936.527.623

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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Ngày 31.12.2016	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay	22.991.674.745	-	-	22.991.674.745
Phải trả người bán	157.957.255.448	-	-	157.957.255.448
Chi phí phải trả	26.824.954.884	-	-	26.824.954.884
Phải trả khác	15.375.642.333	-	-	15.375.642.333
	223.149.527.410	-	-	223.149.527.410

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	31.12.2017		31.12.2016	
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.360.764.088	-	4.403.839.193	-
Phải thu khách hàng	43.869.909.552	16.631.135.614	47.586.835.577	420.295.000
Trả trước cho người bán	8.052.470.694	817.389.116	11.050.177.439	660.389.116
Phải thu khác	30.264.554.066	1.134.651.397	22.016.745.473	551.992.471
	86.547.698.400	18.583.176.127	85.057.597.682	1.632.676.587

Nợ phải trả tài chính	31.12.2017	31.12.2016
Các khoản vay và nợ	54.622.786.392	22.991.674.745
Phải trả người bán	117.429.250.323	157.957.255.448
Chi phí phải trả	11.362.612.722	26.824.954.884
Phải trả khác	44.521.878.186	15.375.642.333
	227.936.527.623	223.149.527.410

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 bắt 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 2017 (tiếp theo)
Đơn vị tính: đồng Việt Nam

32. Phê chuẩn báo cáo tài chính



TÂN TỬ HẢI
Tổng Giám đốc

Các báo cáo tài chính này được phê chuẩn để phát hành ngày 8 tháng 2 năm 2018.

NGUYỄN LÊ MINH
kế toán trưởng

