

CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU
TƯ PHÁT
TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY
DỰNG TÂY
HỒ

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ
DN:
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1
=MST:0100105084, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT
TRIỂN NHÀ VÀ XÂY DỰNG
TÂY HỒ, L=Tây Hồ, S=Hà Nội,
C=VN
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2019-04-26 13:44:40
Foxit Reader Version: 9.4.0

BẢN SAO

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

UBND PHƯỜNG BƯỞI, Q.TÂY HỒ, HN
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

22 -03- 2019

SỐ CHỨNG THỰC 06570 QUYỀN SỐ 01 -SCT/BS
TM. UBND PHƯỜNG BƯỞI



PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Thị Kim Phương

Hà Nội – Tháng 03 năm 2019

MỤC LỤC

	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	
Bảng cân đối kế toán tổng hợp	7 - 8
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 - 44

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng 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 tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Thành viên của Hội đồng Quản trị Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tổng hợp này 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

Thành viên Ban kiểm soát Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tổng hợp này gồm:

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Chu Thị Ngọc Nga	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 Ban Tổng Giám đốc Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tổng hợp này 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 02 năm 2017
Ông Phan Việt Anh	Phó Tổng Giám đốc	13 tháng 02 năm 2017

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán FAC - Chi nhánh FAC Hà Nội.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tổng hợp, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong các Báo cáo tài chính tổng hợp;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận.

192
CÔ
T
MT
NH
HÀ
PH

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính tổng hợp của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 tổng hợp. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

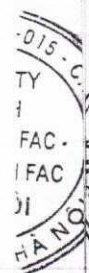
Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, ngoại trừ các vấn đề được nêu trong Báo cáo kiểm toán độc lập kèm theo, Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Tân Tú Hải
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2019



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC

Trụ Sở Chính : 64/4 Đường ĐHT 21, Phường Đồng Hưng Thuận, Q. 12, TP. HCM.
Chi nhánh Nha Trang : 27 Đường B1, Khu Đô Thị Vinh Diễm Trung, Xã Vinh Hiệp, TP. Nha Trang, Khánh Hòa.
Chi nhánh Vũng Tàu : 169 Trương Công Định, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
Chi nhánh Miền Trung : 01 Trần Phú, P. Tân Thành, TP. Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam.
Chi nhánh Hà Nội : Tầng 5, Tòa nhà 6A1, Lê Đức Thọ, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội.

FAC AUDITING CO., LTD

Tel : (028) 3636 4038 Fax : (028) 3719 3949
Tel : (0258) 3895 777 Fax : (0258) 3893 377
Tel : (0254) 2210 287 Fax : (0254) 6253 070
Tel : (0235) 2226 889 Fax : (0235) 3837 878
Tel : (024) 7300 7886

Số: 12/2019/FACHN-BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

V/v: Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ

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

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính tổng hợp

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 (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2019 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp được trình bày từ trang 07 đến trang 44.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực, hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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, đồng thời chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 phải tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, phải lập kế hoạch và thực hiện công việc 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 các thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán chuyên môn 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 hay nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp một cách 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 hệ thống 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 đã được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo báo cáo kiểm toán năm 2017, ý kiến kiểm toán ngoại trừ liên quan đến việc:

- Kiểm toán viên 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 VND; 6,2 tỷ VND; 13,8 tỷ VND; 36,8 tỷ VND và 3,1 tỷ VND;

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (Tiếp)

- 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 Kiểm toán viên 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 thông tư hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính với số tiền là khoảng 15,3 tỷ VND (trong đó Văn phòng khoảng 2,4 tỷ VND, các chi nhánh khoảng 12,9 tỷ VND);
- Tại Thuyết minh số 4.6 "Hàng tồn kho", 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 hai hạng mục công trình này với tổng số tiền là khoảng 3,4 tỷ VND;
- Tại Thuyết minh số 4.4 "Phải thu ngắn hạn khác", 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 lãi lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh của các Chi nhánh với số tiền là khoảng 3,8 tỷ VND. Tuy nhiên, Kiểm toán viên chưa có đủ cơ sở đánh giá khả năng thu hồi các khoản nợ này;
- Tại Thuyết minh số 4.7 "Chi phí trả trước dài hạn" tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, có số tiền khoảng 4,6 tỷ VND 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 của các năm tương ứng.

Theo đó, chúng tôi không đưa ra kết luận về tính đúng đắn của các khoản mục này tại ngày 01 tháng 01 năm 2018 được sử dụng như những số liệu so sánh cũng như ảnh hưởng (nếu có) của chúng tới các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty chưa trích lập dự phòng phải thu khó đòi, đối với khoản mục "Phải thu ngắn hạn của khách hàng" - Mã số 131; "Trả trước cho người bán ngắn hạn" - Mã số 132 và "Phải thu ngắn hạn khác" - Mã số 136. Theo ước tính của Kiểm toán viên 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 thông tư hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính với số tiền là khoảng 10,6 tỷ VND (trong đó Văn phòng khoảng 4,2 tỷ VND, các chi nhánh khoảng 6,4 tỷ VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, tại các Thuyết minh số 4.2; 4.3; 4.4, Công ty có khoản khoản "Phải thu ngắn hạn khách hàng" - Mã số 131; "Trả trước cho người bán ngắn hạn" - Mã số 132 và "Phải thu ngắn hạn khác" - Mã số 136 trên của các chi nhánh không phát sinh doanh thu với giá trị lần lượt khoảng 1,1 tỷ VND; 2,1 tỷ VND và 7,9 tỷ VND. Chúng tôi không thể thu thập được bằng chứng về tính hiện hữu của các khoản phải thu này trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp.

Tại Thuyết minh số 4.4 "Phải thu ngắn hạn khác", tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, có các khoản công nợ phải thu từ Giám đốc của các chi nhánh đối với các khoản lãi lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh của các Chi nhánh với số tiền là khoảng 11,3 tỷ VND. Tuy nhiên, Kiểm toán viên chưa có đủ cơ sở đánh giá khả năng thu hồi các khoản nợ này.

Tại Thuyết minh số 4.7 "Chi phí trả trước dài hạn" tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, có số tiền khoảng 4,9 tỷ VND 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 của các năm tương ứng.

Chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ thư xác nhận cho số dư khoản mục "Phải thu khách hàng ngắn hạn" - Mã số 131; "Trả trước cho người bán ngắn hạn" - Mã số 132; "Phải thu ngắn hạn khác" - Mã số 136; "Phải trả người bán ngắn hạn" - Mã số 311; "Người mua trả tiền trước" - Mã số 312; "Phải trả ngắn hạn khác" - Mã số 319 tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 với số tiền tương ứng lần lượt là 15.591.943.889 VND; 9.649.864.754 VND; 38.683.708.990 VND; 69.341.037.187 VND; 9.028.095.946 VND và 9.602.055.440 VND. Do đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về giá trị các khoản mục này và ảnh hưởng của nó đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của 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 tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ, và được lập phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán DKF Việt Nam với ý kiến kiểm toán ngoại trừ.

Công ty TNHH Kiểm toán FAC - Chi nhánh FAC Hà Nội



Trần Thế Thu
Giám đốc

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
2382-2018-099-1

Thay mặt và đại diện

Công ty TNHH Kiểm toán FAC – Chi nhánh FAC Hà Nội
Hà Nội, ngày 21 tháng 3 năm 2019

Nguyễn Thế Chung
Kiểm toán viên

Số Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán:
3334-2018-099-1

///.Y.1 * m.v.C.N

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**
Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 01 - DN
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		298.335.320.240	282.086.344.180
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	3.144.086.599	4.360.764.088
1. Tiền	111		3.144.086.599	4.360.764.088
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		84.454.762.194	63.603.758.184
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	48.839.829.267	43.869.909.552
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	9.855.564.754	8.052.470.694
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	4.4	44.342.544.301	30.264.554.066
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.5	(18.583.176.128)	(18.583.176.128)
III. Hàng tồn kho	140	4.6	201.300.697.068	203.800.065.023
1. Hàng tồn kho	141		201.300.697.068	203.800.065.023
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.435.774.379	10.321.756.885
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.7	78.652.790	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.8	8.790.241.193	10.320.154.462
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.8	566.880.396	1.602.423
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		19.942.509.181	19.189.850.489
I. Tài sản cố định	220		11.363.713.683	10.234.997.087
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.9	11.363.713.683	10.234.997.087
Nguyên giá	222		22.013.181.145	22.155.418.040
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.649.467.462)	(11.920.420.953)
II. Đầu tư tài chính dài hạn	250		3.005.000.000	3.005.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		1.280.000.000	1.280.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.725.000.000	1.725.000.000
III. Tài sản dài hạn khác	260		5.573.795.498	5.949.853.402
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.7	5.573.795.498	5.949.853.402
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		318.277.829.421	301.276.194.669

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**
Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 01 - DN
Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 01/01/2018
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		266.432.786.646	251.796.429.321
I. Nợ ngắn hạn	310		265.582.786.646	250.946.429.321
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	119.030.175.864	117.429.250.323
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	9.028.095.946	8.699.452.018
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.8	5.384.107.027	9.853.583.251
4. Phải trả người lao động	314		3.239.778.071	5.217.511.986
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.12	4.563.967.538	10.245.840.722
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	4.13	22.641.910.902	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.14	65.497.633.886	44.521.878.186
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.15	35.339.066.585	54.622.786.392
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		858.050.827	356.126.443
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
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.16	51.845.042.775	49.479.765.348
I. Vốn chủ sở hữu	410		51.845.042.775	49.479.765.348
1. Vốn góp 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. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.240.923.160	-
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		6.567.481.036	9.431.435.908
5. LNST chưa phân phối	421		8.197.928.579	6.209.619.440
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		2.731.626.768	(7.472.762.148)
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		5.466.301.811	13.682.381.588
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		318.277.829.421	301.276.194.669



Tân Tú Hải
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2019

Nguyễn Lê Minh
Kế toán trưởng

Phan Mạnh Hà
Người lập

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 02 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
1. Doanh thu bán hàng và dịch vụ	01	5.1	70.335.722.092	153.155.388.947
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	10		70.335.722.092	153.155.388.947
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	56.026.878.577	108.528.237.841
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	20		14.308.843.515	44.627.151.106
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	809.795.581	440.127.798
7. Chi phí tài chính	22		1.262.784.968	2.178.921.292
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.262.784.968	2.178.921.292
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	8.987.397.887	24.004.671.574
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.868.456.241	18.883.686.038
11. Thu nhập khác	31	5.5	2.690.040.069	1.873.747.574
12. Chi phí khác	32	5.6	227.391.261	434.156.780
13. Lợi nhuận khác	40		2.462.648.808	1.439.590.794
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.331.105.049	20.323.276.832
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.8	1.864.803.238	7.757.667.244
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.466.301.811	12.565.609.588
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	1.683	3.868



Tân Tú Hải
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2019

Nguyễn Lê Minh
Kế toán trưởng

Phan Mạnh Hà
Người lập

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 03 - DN
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2018	Năm 2017
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tiền thu bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		81.847.536.589	158.535.600.343
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá, dịch vụ	02		(55.665.648.774)	(155.559.063.409)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(10.885.354.965)	(24.322.781.874)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(1.041.635.492)	(2.081.283.292)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(6.512.902.164)	(4.006.407.381)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		16.627.499.733	60.186.153.640
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(6.244.976.746)	(58.406.559.405)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		18.124.518.181	(25.654.341.378)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(571.500.652)	(5.953.185.318)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		509.090.909	881.818.182
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4.933.880	24.125.962
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(57.475.863)	(5.047.241.174)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		22.960.934.866	119.635.245.600
2. Tiền trả nợ gốc vay và nợ thuê tài chính	34		(42.244.654.673)	(88.004.133.953)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(972.602.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(19.283.719.807)	30.658.509.447
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG KỲ	50		(1.216.677.489)	(43.073.105)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.360.764.088	4.403.839.193
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4.1	3.144.086.599	4.360.766.088



Tân Tú Hải
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2019

Nguyễn Lê Minh
Kê toán trưởng

Phan Mạnh Hà
Người lập

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Mẫu B 09 - DN

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 09 tháng 12 năm 2004 của Bộ Xây dựng và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0100105084 ngày 05 tháng 01 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 VND (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.

1.2 Ngành nghề 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, hoạt động chủ yếu của Công ty là xây dựng nhà các loại và kinh doanh bất động sản, môi giới bất động sản.

TH
★ M.S.C.A

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**Mẫu B 09 - DN**

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)**1.3 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2018, Công ty gồm có các đơn vị trực thuộc 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 và Thiết kế Tây Hồ	Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội
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

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2018, 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
2	Công ty Cổ phần Kinh doanh Dịch vụ Bất động sản Tây Hồ	Công ty đầu tư, góp vốn

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

Mẫu B 09 - DN

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

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Có 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.

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp:

Công ty đã tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 tổng hợp này.

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B 09 - DN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi là giá trị dự kiến tổn thất do khách hàng không thanh toán cho các khoản phải thu tại ngày kết thúc năm kế toán. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc dựa trên khả năng thu hồi các khoản nợ phải thu này tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

3.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

3.6 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo năm hạn gốc. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.7 Tài sản cố định hữu hình và hao mòn

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Cụ thể như sau:

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

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

Mẫu B 09 - DN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.7 Tài sản cố định hữu hình và hao mòn (Tiếp)

**Năm 2018
(Năm)**

Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 30
Máy móc, thiết bị	04 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

3.8 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát

Cho mục đích của Báo cáo tài chính tổng hợp này, các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ trước đó đã được lập dự phòng. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của khoản đầu tư vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của các chúng khi giả định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

3.9 Các khoản phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua-bán.
- Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu tương ứng với phần nghĩa vụ mà doanh nghiệp sẽ phải thực hiện trong vòng 12 tháng tiếp theo hoặc trong một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường tại thời điểm báo cáo.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

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

Mẫu B 09 - DN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.9 Các khoản phải trả (Tiếp)

- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: các khoản phải trả do bên thứ ba chi hộ; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

3.10 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho giá trị phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán 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.

3.11 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo quy định trong Điều lệ Công ty.

3.12 Doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phản công việc hoàn thành vào ngày lập bảng cân đối kế toán tổng hợp của năm đó.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Thu nhập đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B 09 - DN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.13 Hợp đồng xây dựng

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy thì không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

3.14 Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm bán ra và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

3.15 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp khi phát sinh.

3.16 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, bao gồm các chi phí chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; Chi phí vật liệu văn phòng, công cụ dụng cụ, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; Tiền thuê văn phòng, nhà ở, thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại,...); Chi phí bằng tiền khác.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm kế toán. Năm 2018, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế "TNDN") với thuế suất bằng 20% lợi nhuận thu được từ tất cả các hoạt động kinh doanh.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B 09 - DN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.17 Thuế (Tiếp)

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

3.18 Công cụ tài chính

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

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210/2009/TT-BTC ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các Báo cáo tài chính tổng hợp, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, 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. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các Báo cáo tài chính tổng hợp, được phân loại lại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, và các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính phái sinh.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

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 tổng hợp nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các khoản đã 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 đồng thời.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B 09 - DN

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.19 Bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác (cùng thuộc Tập đoàn).

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢPCho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)****Mẫu B 09 - DN**

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Tiền mặt	2.367.493.478	2.116.780.556
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	776.593.121	2.243.983.532
Cộng	3.144.086.599	4.360.764.088

4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 (Trình bày lại) VND
Phải thu từ các bên liên quan	21.888.815.487	19.460.407.552
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Hồ Bách	99.863.658	57.314.460
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	19.851.727.660	18.026.831.436
Công ty CP Kinh doanh DV Bất động sản Tây Hồ	768.998.955	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 34	859.940.347	1.159.940.347
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4	99.380.266	99.380.266
Công ty CP Thi công Cơ giới Xây lắp	69.765.978	69.765.978
Công ty CP Xây dựng số 1	139.138.623	47.175.065
Các khoản phải thu bên thứ ba	26.951.013.780	24.409.502.000
Công ty TNHH Paka Phú Thọ	5.340.660.000	5.747.318.000
Công ty CP Tập đoàn Nam Cường Hà Nội - Chi nhánh Hà Tây	4.659.478.475	3.245.007.048
Công ty TNHH Nhà Nước MTV Cơ khí Hà nội	61.824.954	61.824.954
Học Viện Nông nghiệp Việt Nam	532.066.000	532.066.000
BQL Dự án Quận Hoàng Mai	797.314.700	1.479.913.700
Công ty CP Công Nghệ Việt Tiến	370.794.278	1.146.999.866
Công ty TNHH Đại Long Phú Quốc	1.143.519.000	1.352.428.000
Công ty Công nghiệp Hóa chất Mỏ Nam Trung Bộ	1.352.860.313	767.678.207
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Thái Hòa	2.005.505.000	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Hoàng Kim	1.037.410.700	-
Các khách hàng khác (*)	9.649.580.360	10.076.266.225
Cộng	48.839.829.267	43.869.909.552

(*): Trong các khoản phải thu khách hàng khác bao gồm số phải thu khách hàng trên Báo cáo tài chính của các Chi nhánh không phát sinh doanh thu là 1.092.951.911 VND.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B 09 - DN

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Trả trước cho các bên liên quan	100.000.000	85.638.500
Công ty CP Kinh doanh DV Bất động sản Tây Hồ	100.000.000	85.638.500
Trả trước cho bên thứ ba	9.755.564.754	7.966.832.194
Công ty CPĐT và PT Kỹ thuật Xây dựng Hà Nội	915.562.265	652.803.747
Nhà cung cấp khác (*)	8.840.002.489	7.314.028.447
Cộng	9.855.564.754	8.052.470.694

(*): Trong các khoản trả trước cho nhà cung cấp khác bao gồm số trả trước cho người bán trên Báo cáo tài chính của các Chi nhánh không phát sinh doanh thu là 2.181.820.308 VND.

4.4 Phải thu ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải thu bên thứ ba	44.342.544.301	30.264.554.066
Phải thu từ Giám đốc các Chi nhánh (i)		
- Xí nghiệp Xây dựng số 5	5.593.263.324	2.556.830.236
- Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư số 18	2.993.930.247	2.938.759.824
- Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh	-	154.673.511
- Trung tâm Tư vấn và Đầu tư Tây Hồ	-	81.328.263
- Chi nhánh Bắc Ninh	66.024.649	66.024.649
- Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư số 17	1.520.780.381	-
- Xí nghiệp Xây dựng số 2	355.329.979	-
- Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư số 10	332.422.362	-
- Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư số 12	180.463.804	-
Phải thu khác của các Chi nhánh khác (*)		
- Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh	2.879.281.466	2.879.281.466
- Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư số 12	782.853.831	782.853.831
- Xí nghiệp Xây dựng số 6	1.576.344.738	1.576.344.738
- Xí nghiệp Xây dựng số 7	998.911.643	998.911.643
- Các chi nhánh khác	143.792.613	-
Phải thu về lãi chậm trả	1.211.519.701	-
Phải thu về cho vay Hồ Thị Mỹ	542.230.000	542.230.000
Tạm ứng	22.732.645.955	17.402.444.503
Tạm ứng các chi nhánh không phát sinh doanh thu(*)	1.613.028.100	-
Phải thu khác	819.721.508	284.871.402
Cộng	44.342.544.301	30.264.554.066

(*): Đây là các khoản phải thu khác trên Báo cáo tài chính của Chi nhánh không phát sinh doanh thu.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B 09 - DN

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)

4.4 Phải thu ngắn hạn khác (Tiếp)

(i) 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 02 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".

4.5 Dự phòng phải thu khó đòi

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Dự phòng nợ phải thu ngắn hạn khó đòi	18.583.176.128	18.583.176.128
Cộng	18.583.176.128	18.583.176.128

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

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

Mẫu B 09 - DN

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)

4.5 Dự phòng phải thu khó đòi (Tiếp)

Chi tiết nợ xấu

Nội dung	Tại ngày 31/12/2018			Tại ngày 01/01/2018		
	Thời gian quá hạn	Giá trị VND	Giá trị dự phòng (VND)	Thời gian quá hạn	Giá trị VND	Giá trị dự phòng (VND)
Phải thu khách hàng		34.203.653.372	(16.631.135.615)		33.680.069.622	(16.631.135.615)
Lê Thị Thanh Huyền	Trên 3 năm	283.204.636	-	Trên 2 năm	283.204.636	-
Nguyễn Tiến Phiên	Trên 3 năm	163.112.273	-	Trên 2 năm	163.112.273	-
Phan Ngọc Anh	Trên 3 năm	181.795.697	-	Trên 2 năm	181.795.697	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng huyện Ba Tri	Trên 4 năm	370.986.042	(370.986.042)	Trên 3 năm	370.986.042	(370.986.042)
Ban Quản lý Dự án Quận Hai Bà Trưng	Trên 3 năm	63.236.000	-	Trên 2 năm	63.236.000	-
Ban Quản lý Dự án Sở Giáo dục và Đào tạo Hà Nội	Trên 3 năm	98.000.000	-	Trên 2 năm	98.000.000	-
Ban Quản lý Dự án Hạ tầng Tả Ngạn	Trên 4 năm	384.961.000	(384.961.000)	Trên 3 năm	384.961.000	(384.961.000)
Ban Quản lý Dự án quận Hoàng Mai	Trên 3 năm	797.314.700	-	Trên 2 năm	1.479.913.700	-
Trường Cao đẳng Phú Thọ	Trên 3 năm	912.187.155	-	Trên 2 năm	912.187.155	-
Công ty TNHH Nhà Nước MTV Cơ khí Hà Nội	Từ 1-2 năm	61.824.954	(18.547.486)	Trên 1 năm	61.824.954	(18.547.486)
Công ty CP Công trình Giao thông Hải Phòng	Trên 4 năm	259.448.782	(259.448.782)	Trên 3 năm	259.448.782	(259.448.782)
Công ty TNHH TM Được phẩm Đồng Á	Trên 4 năm	228.338.000	(228.338.000)	Trên 3 năm	228.338.000	(228.338.000)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 34	Từ 2-3 năm	859.940.347	(579.970.174)	Trên 1 năm	1.159.940.347	(579.970.174)
Công ty May Thăng Long	Trên 5 năm	59.622.000	(59.622.000)	Trên 4 năm	59.622.000	(59.622.000)
Công ty TNHH Paka Phú Thọ	Từ 1-2 năm	6.552.179.701	(1.627.559.153)	Từ 6 tháng	5.747.318.000	(1.627.559.153)
Công ty TNHH SRENG	Từ 2-3 năm	46.200.000	(23.100.000)	Trên 1 năm	46.200.000	(23.100.000)
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4	Trên 3 năm	162.289.091	(1.186.484.000)	Trên 3 năm	1.285.864.266	(1.186.484.000)
Đại Học Huế	Từ 1-2 năm	42.514.000	(12.754.200)	Trên 1 năm	42.514.000	(12.754.200)
Học Viện Nông nghiệp Việt Nam	Trên 3 năm	532.066.000	(372.446.200)	Trên 2 năm	532.066.000	(372.446.200)
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	Trên 2 năm	19.851.727.660	(10.638.510.227)	Trên 1 năm	18.026.831.436	(10.638.510.227)
Trung tâm Nghiên cứu Kinh Thành - Nhà Quốc hội	Từ 1-2 năm	738.594.200	(221.578.260)	Trên 1 năm	738.594.200	(221.578.260)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B 09 - DN

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)

4.5 Dự phòng phải thu khó đòi (Tiếp)

Chi tiết nợ xấu (Tiếp)

Nội dung	Tại ngày 31/12/2018			Tại ngày 01/01/2018		
	Thời gian quá hạn	Giá trị VND	Giá trị dự phòng (VND)	Thời gian quá hạn	Giá trị VND	Giá trị dự phòng (VND)
Tăng Xá Chùa Tây Thiên	Trên 3 năm	360.673.000	(360.673.000)	Trên 2 năm	360.673.000	(360.673.000)
UBND thị xã Tuyên Quang	Trên 4 năm	103.687.197	(103.687.197)	Trên 3 năm	103.687.197	(103.687.197)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Y học Phúc Lâm	Trên 3 năm	26.486.000	(26.486.000)	Trên 2 năm	26.486.000	(26.486.000)
Viện Kiểm sát Nhân Dân huyện Từ Liêm	Trên 3 năm	75.648.894	(75.648.894)	Trên 2 năm	75.648.894	(75.648.894)
Văn Phòng Chính phủ	Trên 3 năm	80.335.000	(80.335.000)	Trên 2 năm	80.335.000	(80.335.000)
Công ty CP Thiết bị Công nghiệp và Điện tử Viễn thông	Trên 3 năm	33.195.000	-	Trên 3 năm	33.195.000	-
Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư Tây Hồ số 18	Trên 3 năm	31.871.500	-	Trên 3 năm	31.871.500	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tiến Hưng	Trên 3 năm	285.968.000	-	Trên 3 năm	285.968.000	-
Công ty TNHH Máy công trình Thịnh Đạt	Trên 3 năm	102.000.000	-	Trên 3 năm	102.000.000	-
Xí nghiệp Xây dựng số 5	Trên 3 năm	251.164.500	-	Trên 3 năm	251.164.500	-
Xí nghiệp Xây dựng số 7	Trên 3 năm	86.141.000	-	Trên 3 năm	86.141.000	-
Công ty CP Thi công Cơ giới Xây lắp	Trên 3 năm	69.765.978	-	Trên 3 năm	69.765.978	-
Công ty CP Xây dựng số 1	Trên 3 năm	47.175.065	-	Trên 3 năm	47.175.065	-
Trả trước cho người bán		1.074.189.116	(817.389.116)		1.074.189.116	(817.389.116)
Tổng Công ty Thành An - Chi nhánh Hoà Bình	Trên 5 năm	570.389.116	(570.389.116)	Trên 4 năm	570.389.116	(570.389.116)
Công ty CP TV Đầu tư Phát triển và Xây dựng THIKECO	Từ 2-3 năm	300.000.000	(150.000.000)	Trên 1 năm	300.000.000	(150.000.000)
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Việt Nam	Trên 4 năm	100.800.000	-	Trên 3 năm	100.800.000	-
Công ty CP Xây lắp điện Ba Đình	Trên 4 năm	90.000.000	(90.000.000)	Trên 4 năm	90.000.000	(90.000.000)
Công ty CP Chứng khoán VN Direct	Từ 2-3 năm	10.000.000	(7.000.000)	Trên 1 năm	10.000.000	(7.000.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

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

Mẫu B 09 - DN

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)

4.5 Dự phòng phải thu khó đòi (Tiếp)

Chi tiết nợ xấu (Tiếp)

Nội dung	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
	Thời gian quá hạn	Giá trị VND	Thời gian quá hạn	Giá trị dự phòng (VND)
Phải thu khác		3.686.567.633		(1.134.651.397)
Ban Chỉ đạo Dự án Nhà làm việc Lilama	Trên 3 năm	31.199.658	Trên 2 năm	31.199.658
Mai Trung Huân	Trên 4 năm	219.048.427	Trên 3 năm	219.048.427
Nguyễn Sơn Hiền	Trên 4 năm	31.604.000	Trên 3 năm	31.604.000
Công ty CP Bảo Linh	Trên 5 năm	9.762.471	Trên 4 năm	9.762.471
Hồ Thị Mỹ	Trên 5 năm	542.230.000	Trên 4 năm	542.230.000
Lê Xuân Huy	Trên 4 năm	300.806.841	Trên 3 năm	300.806.841
Nguyễn Khắc Dũng	Trên 3 năm	301.764.258	Trên 2 năm	301.764.258
Nguyễn Khắc Dũng (Lãi vay công trình)	Trên 3 năm	196.901.900	Trên 2 năm	196.901.900
Nguyễn Thanh Hải	Trên 3 năm	1.982.575.818	Trên 2 năm	1.987.489.818
Nguyễn Văn Nụ	Trên 3 năm	70.674.260	Trên 2 năm	70.674.260
Cộng		38.961.410.121		(18.583.176.128)
				38.442.740.371 (18.583.176.128)

(*) : Tại ngày 31/12/2018, Số dư các khoản phải thu của các chi nhánh không phát sinh doanh thu và không xác định được tuổi nợ là 21.220.008.601 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**Mẫu B 09 - DN**

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)**4.6 Hàng tồn kho**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Nguyên liệu, vật liệu	48.588.157	52.740.159
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	201.252.108.911	203.747.324.864
Cộng	201.300.697.068	203.800.065.023

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

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Dự án Quế Võ (ii)	150.737.311.580	141.278.388.323
Dự án Quế Võ 18ha	115.461.049.177	106.233.419.556
Dự án Quế Võ 9.9ha	35.276.262.403	35.044.968.767
Các công trình xây dựng khác	50.514.797.331	62.468.936.541

(ii) 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 01/11/2013, 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 31/12/2017 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 25/5/2015, 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.

Ngày 08/6/2015, 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).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ
Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B 09 - DN

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)

4.6 Hàng tồn kho (Tiếp)

Ngày 11/12/2015, UBND tỉnh Bắc Ninh cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư thay đổi lần thứ 01 số 6186186511 để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Quế Võ, với diện tích mặt đất sử dụng khoảng 18,065 ha (tương ứng với phần diện tích kinh doanh mà Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ còn được sử dụng).

Ngày 06/7/2018, UBND tỉnh Bắc Ninh có Quyết định số 354/QĐ-UBND về việc thu hồi đất và giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ để đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Quế Võ. Theo đó, diện tích đất đã bị thu hồi 9,9 ha sẽ được giao lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ (bao gồm 6,3 ha giao đất có thu tiền sử dụng đất và 3,6 ha giao đất không thu tiền sử dụng đất).

4.7 Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn		
Chi phí công cụ dụng cụ	24.985.816	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	53.666.974	-
Cộng	78.652.790	-
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	656.901.630	560.831.525
Sửa chữa văn phòng	-	729.458.973
Chi phí quản lý doanh nghiệp các năm trước của các chi nhánh	4.916.893.868	3.670.858.274
Chi phí quản lý năm 2016 của các chi nhánh	-	612.130.363
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	376.574.267
Cộng	5.573.795.498	5.949.853.402

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

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

MẪU B 09 - DN

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)

4.8 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Tại ngày 01/01/2018		Trong năm		Tại ngày 31/12/2018	
	VND		VND		VND	
	Số dư		Tăng	Hoàn/Khấu trừ	Số dư	
Thuế GTGT được khấu trừ	10.320.154.462		11.660.618.456	13.190.531.725	8.790.241.193	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Nộp/Khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	1.595.023	5.370.040.607	1.712.221.544	2.026.991.992	1.595.023	5.055.270.159
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.082.820.953	1.864.803.238	6.512.902.164	565.277.973	-
Thuế thu nhập cá nhân	7.400	237.911.291	202.388.174	154.112.858	7.400	286.186.607
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	1.620.268.720	1.620.268.720	-	-
Các khoản thuế, phí, lệ phí khác	-	162.810.400	177.974.143	298.134.282	-	42.650.261
Cộng	1.602.423	9.853.583.251	5.577.655.819	10.612.410.016	566.880.396	5.384.107.027

Trong đó:

	Thuế GTGT được khấu trừ		Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	
	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày
	01/01/2018	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2018
Văn phòng	8.959.995.738	8.300.357.795	-	560.277.973	4.339.590.003	184.884.227
Các chi nhánh	1.360.158.724	489.883.398	1.602.423	6.602.423	5.513.993.248	5.199.222.800
Tổng	10.320.154.462	8.790.241.193	1.602.423	566.880.396	9.853.583.251	5.384.107.027

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

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

MẪU B 09 - DN

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)

4.9 Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2018	6.523.625.012	4.276.829.234	10.760.963.631	594.000.163	22.155.418.040
XDCB hoàn thành	2.625.474.183	-	-	-	2.625.474.183
Thanh lý, nhượng bán	(103.329.264)	-	(2.664.381.814)	-	(2.767.711.078)
Tại ngày 31/12/2018	9.045.769.931	4.276.829.234	8.096.581.817	594.000.163	22.013.181.145
HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2018	2.481.460.729	4.264.869.952	4.580.090.109	594.000.163	11.920.420.953
Khấu hao	517.731.064	-	913.010.613	-	1.430.741.677
Thanh lý, nhượng bán	(37.313.354)	-	(2.664.381.814)	-	(2.701.695.168)
Tại ngày 31/12/2018	2.961.878.439	4.264.869.952	2.828.718.908	594.000.163	10.649.467.462
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 01/01/2018	4.042.164.283	11.959.282	6.180.873.522	-	10.234.997.087
Tại ngày 31/12/2018	6.083.891.492	11.959.282	5.267.862.909	-	11.363.713.683

Tại ngày 31/12/2018, 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 4,8 tỷ VND (01/01/2018: khoảng 5,1 tỷ VND).

Nguyên giá của số tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn đang được sử dụng tại ngày 31/12/2018 là khoảng 7,5 tỷ VND (01/01/2018: khoảng 5,5 tỷ VND).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)**Mẫu B 09 - DN**

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)**4.10 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải trả bên liên quan	37.821.400.220	35.454.468.923
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	35.614.892.183	30.447.679.711
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Số 4	1.688.522.000	4.488.803.175
Công ty CP Đầu tư Tây Hồ Bách	517.986.037	517.986.037
Phải trả người bán bên thứ ba	81.208.775.644	81.974.781.400
Công ty Cổ phần Tùng Phương	1.374.023.628	1.374.023.628
Công ty CP Đầu tư Thương mại Thép mới	2.632.453.366	3.132.453.366
Công ty TNHH Bê tông Sông Đà	1.215.459.813	570.134.932
Công ty TNHH Hạ tầng Kỹ thuật và XD - SEEN	3.529.331.547	-
Công ty TNHH TMDV và XD Phú Gia Hưng	6.186.833.646	6.467.691.828
Công ty CP Cầu kiện Bê tông Đức sản Thăng Long	2.353.831.818	2.453.831.818
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt	2.414.001.500	2.414.001.500
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Vận tải VMC	1.273.652.500	1.373.652.500
Công ty TNHH Đất Việt	1.072.625.895	1.272.625.895
Công ty CP Tư vấn Đầu tư XD và TM An Phát	1.001.140.756	-
Công ty CP Xây dựng TM và DV Trọng Tín	1.281.363.109	1.211.126.000
Công ty TNHH Xây dựng TM và Vận tải Đức Thắng	1.590.157.840	427.922.040
Công ty khác	55.283.900.226	61.277.317.893
Cộng	119.030.175.864	117.429.250.323

4.11 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Người mua trả tiền trước - Bên liên quan	-	238.366.455
Công ty CP Kinh doanh DV Bất động sản Tây Hồ	-	238.366.455
Bên thứ ba trả tiền trước	9.028.095.946	8.461.085.563
Công ty CP Bảo tàng Hồ Chí Minh	-	1.735.500.000
Công ty CP Đầu tư Nghỉ dưỡng Việt Nhật	1.736.629.166	-
Công ty CP Quan hệ Quốc tế Đầu tư Sản xuất	890.079.000	890.079.000
Ban Quản lý Dự án Chuyên ngành Xây dựng tỉnh Điện Biên	727.488.000	727.488.000
Công ty CP Thương mại Ngôi Nhà Mới	575.355.180	-
Các khách hàng khác	5.098.544.600	5.108.018.563
Cộng	9.028.095.946	8.699.452.018

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)****Mẫu B 09 - DN**

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)**4.12 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 (Trình bày lại) VND
Dự án 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long	426.768.316	3.807.261.503
Dự án Quế Võ (lãi vay)	1.062.249.426	1.450.418.906
Thiết kế bản vẽ thi công Nhà máy Paka - Phú Thọ	1.416.863.636	1.416.863.636
Lãi vay các chi nhánh khác	1.001.654.372	2.492.388.532
Các khoản trích trước khác	656.431.788	1.078.908.145
Cộng	4.563.967.538	10.245.840.722

4.13 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Ngắn hạn		
Doanh thu nhận tiền trước về bán các căn hộ bên liên quan	8.098.138.180	-
+ Công ty CP Kinh doanh DV Bất động sản Tây Hồ	8.098.138.180	-
Doanh thu nhận tiền trước về bán các căn hộ bên thứ 3	11.907.409.086	-
+ Các cá nhân khác	11.907.409.086	-
Doanh thu nhận trước Công trình E&T - Xí nghiệp Xây dựng số 5	2.636.363.636	-
Cộng	22.641.910.902	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B 09 - DN

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)

4.14 Phải trả ngắn hạn khác

	Tại ngày 31/12/2018 VND	Tại ngày 01/01/2018 VND
Phải trả các bên liên quan	29.954.500.253	24.763.462.933
Công ty CP Kinh doanh DV Bất động sản Tây Hồ (i)	22.280.940.000	17.748.700.000
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Khác	6.256.395.766	6.899.192.846
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Lãi vay	115.570.087	115.570.087
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Cổ tức	1.301.594.400	-
Các khoản phải trả bên thứ ba	35.543.133.633	19.758.415.253
Kinh phí công đoàn	535.284.241	553.111.341
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	83.838.565	67.027.627
Phải trả về hợp đồng hợp tác đầu tư - Công ty Cổ phần Bất động sản Tú Minh (ii)	21.831.000.000	14.000.000.000
Nguyễn Thị Hà - Lãi vay vốn dự án Quế Võ (18 ha)	3.845.838.455	-
Nguyễn Thị Sen - Lãi vay vốn dự án Quế Võ (18 ha)	1.285.638.897	-
Cổ tức phải trả	1.296.805.600	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.664.727.875	5.138.276.285
Cộng	65.497.633.886	44.521.878.186

(i) 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.

(ii) 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 nhận chủ trương hợp tác đầu tư dự án.

9244
CÔNG
TNH
TOÁN
NHÂN
Ả N
PHỒ

	Tại ngày 01/01/2018 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	Tại ngày 31/12/2018 VND
Bên thứ ba	54.622.786.392	22.960.934.866	42.244.654.673	35.339.066.585
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội (i)	12.712.148.757	11.352.842.866	15.742.047.038	8.322.944.585
Vay các cá nhân khác (ii):	41.910.637.635	11.608.092.000	26.502.607.635	27.016.122.000
+ Nguyễn Thị Hà	27.325.100.000	-	10.634.730.000	16.690.370.000
+ Nguyễn Thị Sen	9.358.880.000	-	7.266.820.000	2.092.060.000
+ Đặng Ngân Giang	-	2.000.000.000	2.000.000.000	-
+ Chu Thị Ngọc Nga	-	6.000.000.000	6.000.000.000	-
+ Bùi Thị Bích Vân	3.431.057.635	200.000.000	231.057.635	3.400.000.000
+ Nguyễn Tố Linh	1.650.000.000	-	-	1.650.000.000
+ Hồ Đình Thịnh	-	3.000.000.000	-	3.000.000.000
+ Các cá nhân khác	145.600.000	408.092.000	370.000.000	183.692.000
Cộng	54.622.786.392	22.960.934.866	42.244.654.673	35.339.066.585

(i): Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức ngắn hạn số 01/2017/134628/HĐTD ngày 11/9/2017 (chuyển tiếp của Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2016/134628/HĐTD ngày 08/8/2016). Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh các loại, mở L/C phục vụ thi công xây lắp. Lãi suất tại thời điểm vay là 9,5%/năm. Khoản vay có các tài sản đảm bảo là 01 xe ô tô Camry BKS 30A-190.80, 01 xe ô tô Fortuner BKS 30E-950.00, 01 xe ô tô Landcruiser 30E-980.33, cầu thép và tài sản gắn liền với đất tại số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Hà Nội.

(ii): Trong đó bao gồm khoản vay cá nhân với số tiền tại ngày 31/12/2018 là 18.782.430.000 VND để thực hiện Dự án Khu đô thị mới huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)

4.16 Vốn chủ sở hữu

Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Nội dung	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (Trình bày lại) VND	
						Cộng VND
Tại ngày 01/01/2017	32.480.000.000	1.358.710.000	-	9.431.435.908	(7.472.762.148)	35.797.383.760
Lãi trong năm	-	-	-	-	12.565.609.588	12.565.609.588
Giảm khác (*)	-	-	-	-	1.116.772.000	1.116.772.000
Tại ngày 31/12/2017	32.480.000.000	1.358.710.000	-	9.431.435.908	6.209.619.440	49.479.765.348
Tại ngày 01/01/2018	32.480.000.000	1.358.710.000	-	9.431.435.908	2.731.626.768	46.001.772.676
Lãi trong năm	-	-	-	-	5.466.301.811	5.466.301.811
Tặng khác	-	-	3.240.923.160	-	-	3.240.923.160
Chia các quỹ	-	-	-	-	(879.592.672)	(879.592.672)
Phân chia lợi nhuận	-	-	-	376.968.288	-	376.968.288
Trả cổ tức	-	-	-	-	(2.598.400.000)	(2.598.400.000)
Giảm khác	-	-	-	(3.240.923.160)	-	(3.240.923.160)
Tại ngày 31/12/2018	32.480.000.000	1.358.710.000	3.240.923.160	6.567.481.036	8.197.928.579	51.845.042.775

(*) : Khoản giảm khác được điều chỉnh giảm cho khoản chi phí phải trả về phí trước bạ các năm trước số tiền 1.116.772.000 VND theo quyết toán của Kiểm toán nhà nước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B 09 - DN

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

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP)

4.16 Vốn chủ sở hữu (Tiếp)

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Thành viên góp vốn	Theo giấy chứng nhận ĐKDN		Số vốn đã góp			
	VND	%	Tại ngày 31/12/2018		Tại ngày 01/01/2018	
			VND	%	VND	%
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	16.269.930.000	50%	16.269.930.000	50%	16.269.930.000	50%
Ngân hàng TM TNHH MTV Đại Dương	4.872.000.000	15%	1.299.200.000	4%	4.872.000.000	15%
Cổ đông khác	11.338.070.000	35%	14.910.870.000	46%	11.338.070.000	35%
Cộng	32.480.000.000	100%	32.480.000.000	100%	32.480.000.000	100%

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	51.062.244.726	70.880.199.675
Doanh thu bất động sản đầu tư	19.099.218.130	80.973.828.647
Doanh thu cung cấp dịch vụ (cho thuê tài sản)	174.259.236	1.301.360.625
Cộng	70.335.722.092	153.155.388.947

5.2 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	46.251.676.636	66.186.513.950
Giá vốn bất động sản đầu tư	9.775.201.941	42.341.723.891
Cộng	56.026.878.577	108.528.237.841

5.3 Doanh thu tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.933.880	440.127.798
Lãi chậm trả	804.861.701	-
Cộng	809.795.581	440.127.798

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)****Mẫu B 09 - DN**

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG
KINH DOANH TỔNG HỢP (TIẾP)****5.4 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.643.271.019	3.875.553.273
Chi phí dụng cụ, đồ dùng văn phòng	652.174.665	228.708.472
Chi phí khấu hao tài sản	992.244.529	771.857.401
Dự phòng phải thu khó đòi	-	16.950.499.541
Thuế và các khoản lệ phí	230.364.589	419.571.589
Chi phí dịch vụ mua ngoài	772.793.803	1.580.814.517
Chi phí khác bằng tiền	646.549.282	177.666.781
Cộng	8.987.397.887	24.004.671.574

5.5 Thu nhập khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	452.165.908	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
Thu nhập từ các khoản bồi thường lỗ của Giám đốc các Chi nhánh	2.171.554.628	-
Thu nhập khác	66.319.533	114.431.687
Cộng	2.690.040.069	1.873.747.574

5.6 Chi phí khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Các khoản bị phạt, truy thu thuế	192.103.126	256.240.042
Các khoản khác	35.288.135	177.916.738
Cộng	227.391.261	434.156.780

5.7 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí nhân công	26.472.361.663	23.243.905.409
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	21.114.156.030	47.126.918.664
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	1.196.393.020	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.430.741.677	90.581.691
Chi phí thuê máy	954.488.745	-
Thuế và các khoản lệ phí	1.642.267.958	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.641.579.985	13.441.699.342
Chi phí dự án Quế Võ	-	44.571.202.914
Chi phí khác bằng tiền	5.291.437.054	-
Cộng	69.743.426.132	128.474.308.020

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)****Mẫu B 09 - DN**

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG
KINH DOANH TỔNG HỢP (TIẾP)****5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập tính thuế của năm hiện tại. Thu nhập tính thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong năm khác, không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế và cũng không bao gồm các khoản thu nhập được miễn thuế và các khoản chuyển lỗ năm trước. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và lãi/(lỗ) theo số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp .

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	7.331.105.049	20.323.276.832
Điều chỉnh các khoản tăng lợi nhuận	527.849.703	20.140.204.907
Các khoản chênh lệch	527.849.703	20.140.204.907
Các khoản chi phí không được trừ	527.849.703	20.140.204.907
Lợi nhuận sau điều chỉnh	7.858.954.752	40.463.481.739
Thu nhập không được hưởng ưu đãi thuế TNDN	7.858.954.752	-
Thu nhập tính thuế ước tính trong năm	7.858.954.752	40.463.481.739
Thuế suất (%)	20%	20%
Thu nhập tính thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản (Doanh thu - Giá vốn)	9.324.016.189	38.632.104.755
Thu nhập tính thuế TNDN từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(1.465.061.437)	1.831.376.984
Thuế TNDN ước tính trong năm	1.864.803.238	7.726.420.951
CP thuế TNDN hiện hành ước tính	1.864.803.238	7.726.420.951
Thuế TNDN (phải thu)/phải trả đầu năm	4.082.820.953	331.561.090
Thuế TNDN đã trả trong năm	(6.512.902.164)	(4.006.407.381)
Thuế TNDN phải trả/(phải thu) cuối năm	(565.277.973)	4.051.574.660
Trong đó:		
Thuế TNDN (phải thu) cuối năm	(565.277.973)	-
Thuế TNDN phải trả cuối năm	-	4.051.574.660

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)****Mẫu B 09 - DN**

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG
KINH DOANH TỔNG HỢP (TIẾP)****5.8 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (Tiếp)****Chuyển lỗ từ các năm trước**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm 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 tùy thuộc vào kết quả kiểm tra và sự chấp thuận của cơ quan thuế. Tại ngày kết thúc năm kế toán, 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 31/12/2018	Số lỗ không được chuyển	Số lỗ chưa chuyển tại ngày 31/12/2018
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	(6.307.975.646)
2017	Đã quyết toán	(2.545.630.756)	(2.545.630.756)	-	(2.545.630.756)
2018	Chưa quyết toán	(1.465.061.437)	(1.465.061.437)	-	(1.465.061.437)
		(15.533.874.761)	(9.225.899.115)	-	(10.318.667.839)

5.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	5.466.301.811	12.565.609.588
Số lượng cổ phiếu phổ thông	3.248.000	3.248.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.683	3.868

7-015
TY
IH
NEAC
H FAC
ỘI
HÀ N

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)****Mẫu B 09 - DN**

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

6. THÔNG TIN KHÁC**6.1 Công cụ tài chính****6.1.1 Các loại công cụ tài chính**

Bảng dưới đây trình bày tóm tắt tài sản tài chính và công nợ tài chính theo từng loại:

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày	Tại ngày
	31/12/2018	01/01/2018	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.144.086.599	4.360.764.088	3.144.086.599	3.144.086.599
Phải thu khách hàng và phải thu khác	93.182.373.568	74.134.463.618	93.182.373.568	93.182.373.568
Cộng	96.326.460.167	78.495.227.706	96.326.460.167	96.326.460.167
Công nợ tài chính				
Các khoản vay	35.339.066.585	54.622.786.392	35.339.066.585	54.622.786.392
Phải trả người bán và phải trả khác	184.527.809.750	161.951.128.509	184.527.809.750	161.951.128.509
Chi phí phải trả	4.563.967.538	10.245.840.722	4.563.967.538	10.245.840.722
Cộng	224.430.843.873	226.819.755.623	224.430.843.873	226.819.755.623

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

6.1.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các 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 ba loại rủi ro: Rủi ro lãi suất, rủi ro ngoại tệ và rủi ro về giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường hoạt động giao dịch các công cụ tài chính này.

Rủi ro tỷ giá

Rủi ro tỷ giá 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 tỷ giá ngoại tệ liên quan chủ yếu tới hoạt động của Công ty như một số chi phí, thu nhập, các khoản vay của Công ty bằng đồng tiền khác với đồng tiền hạch toán của Công ty - VND.

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**

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B 09 - DN

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

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.1 Công cụ tài chính (Tiếp)

6.1.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp)

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 tiền và các khoản tiền có năm hạn và các nghĩa vụ phải trả dài hạn có lãi suất thả nổi.

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

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.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có 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.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các 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 khác nhau.

Công ty giám sát 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 Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

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

Mẫu B 09 - DN**6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)****6.1 Công cụ tài chính (Tiếp)****6.1.2 Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính (Tiếp)**

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:

Tại ngày 31/12/2018				
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Công nợ tài chính				
Các khoản vay	35.339.066.585	-	-	35.339.066.585
Phải trả người bán và phải trả khác	184.527.809.750	-	-	184.527.809.750
Chi phí phải trả	4.563.967.538	-	-	4.563.967.538
Cộng	224.430.843.873	-	-	224.430.843.873
Tại ngày 01/01/2018				
	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Công nợ tài chính				
Các khoản vay	54.622.786.392	-	-	54.622.786.392
Phải trả người bán và phải trả khác	161.951.128.509	-	-	161.951.128.509
Chi phí phải trả	10.245.840.722	-	-	10.245.840.722
Cộng	226.819.755.623	-	-	226.819.755.623

6.2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

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 với bên kia trong việc ra quyết định đối với các chính sách và hoạt động.

Theo đó, bên liên quan của Công ty là Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP - Công ty mẹ và các công ty con cùng Công ty mẹ, các thành viên Ban Tổng Giám đốc của Công ty.

Công ty

Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 34
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4
Công ty CP Thi công Cơ giới Xây lắp
Công ty CP Xây dựng số 1
Công ty CP Kinh doanh DV Bất động sản Tây Hồ
Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Hồ Bách

Mối quan hệ

Tổng Công ty
Trong cùng Tổng Công ty
Trong cùng Tổng Công ty
Trong cùng Tổng Công ty
Trong cùng Tổng Công ty
Công ty liên kết
Công ty liên kết

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**

Số 2, ngõ 9, phố Đặng Thai Mai, phường Quảng An,
quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính
kết thúc ngày 31/12/2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP)

Mẫu B 09 - DN

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

6. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

6.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm kế toán

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

6.4 Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam được trình bày lại như sau:

Mã số	Chỉ tiêu	Số liệu trước điều chỉnh VND	Điều chỉnh VND	Số liệu sau điều chỉnh VND
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	11.362.612.722	(1.116.772.000)	10.245.840.722
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	5.092.847.440	1.116.772.000	6.209.619.440

6.5 Hoạt động liên tục

Các Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được trình bày trên giả định là Công ty đang hoạt động liên tục và sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh bình thường trong tương lai.



Tân Tú Hải
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2019

Nguyễn Lê Minh
Kê toán trưởng

Phan Mạnh Hà
Người lập