

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ  
VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015  
Đã được kiểm toán

**Hà Nội - Tháng 7 năm 2016**

**MỤC LỤC**

<b>Nội dung</b>	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Giám đốc	2 - 3
Báo cáo Kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 37

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

Số 2 ngõ 9, đường Đặng Thai Mai, Quảng An, Tây Hồ, HN

---

### BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015.

#### KHÁI QUÁT CHUNG

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ là được thành lập theo Quyết định số 1983/QĐ-BXD ngày 09/12/2004 của Bộ Xây dựng và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01000105084 lần đầu ngày 05/01/2005, thay đổi lần thứ 6 ngày 17/12/2014 của Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội.

Trụ sở chính của Công ty tại số Số 2 ngõ 9, đường Đặng Thai Mai, Quảng An, Tây Hồ, Hà Nội.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

##### Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Minh Cường	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 22/12/2015)
Ông Đỗ Hữu Quang	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 22/12/2015)
Ông Tân Tú Hải	Ủy viên HĐQT
Ông Đoàn Quang Long	Ủy viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 22/12/2015)
Ông Đặng Quang Tuấn	Ủy viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 22/12/2015)
Ông Dương Quốc Tuấn	Ủy viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 22/12/2015)
Bà Chu Thị Ngọc Ngà	Ủy viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 22/12/2015)

##### Ban Giám đốc

Ông Tân Tú Hải	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trọng Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đặng Quang Tuấn	Phó Tổng Giám đốc

##### Ban Kiểm soát

Bà Chu Thị Ngọc Ngà	Trưởng ban (Bổ nhiệm ngày 22/12/2015)
Ông Trần Văn Toàn	Trưởng ban (Miễn nhiệm ngày 22/12/2015)
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 22/12/2015)
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Ủy viên (Bổ nhiệm ngày 22/12/2015)
Ông Hoàng Quốc Hùng	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 22/12/2015)
Bà Trần Thị Phương	Ủy viên (Miễn nhiệm ngày 22/12/2015)

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam - Chi nhánh Phía Bắc.

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

Số 2 ngõ 9, đường Đặng Thai Mai, Quảng An, Tây Hồ, HN

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì 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 không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2015, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.



Tân Tú Hải

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 21 tháng 07 năm 2016

Số: 041/2016/BCKT-TC/AFC-CNPB

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông, 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 kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ được lập ngày 18 tháng 03 năm 2016, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2015, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban 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 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Tỷ lệ các khoản công nợ phải thu mà chúng tôi không thu thập được bằng chứng xác nhận là 29,5% tương ứng với số tiền 52.481.144.666 VND (trong đó "Phải thu khách hàng" là 33.144.989.501 VND, "Trả trước cho người bán" là 6.709.909.111 VND, "Phải thu khác" là 8.749.329.825 VND, "Tạm ứng" là 3.876.916.229 VND). Tỷ lệ các khoản công nợ phải trả mà chúng tôi không thu thập được bằng chứng xác nhận là 44,9% tương ứng với số tiền 71.617.721.241 VND (trong đó "Vay và nợ ngắn hạn, dài hạn" là 5.411.866.053 VND, "Phải trả người bán" là 52.375.947.960 VND, "Người mua trả tiền trước" là 6.767.367.816 VND, "Các khoản phải trả, phải nộp khác" là 7.062.539.412 VND). Bằng các thủ tục kiểm toán thay thế khác chúng tôi cũng không thể xác nhận được tính trung thực, hợp lý của các khoản công nợ này. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

- Khoản trích lập dự phòng rủi ro liên quan đến dự án Khu nhà ở thông tầng phường Cống Vị được thực hiện theo nghị quyết kỳ họp hội đồng quản trị phiên bất thường ngày 28/12/2010 với số tiền 850.000.000 VND. Khoản dự phòng này đang được trích từ lợi nhuận sau thuế là chưa phù hợp với các quy định hiện hành về kế toán.
- Với tài liệu chúng tôi thu thập được, số tiền phạt chậm nộp thuế Công ty chưa hạch toán vào chi phí trong kỳ là 14.110.989.086 VND. Nếu công ty hạch toán vào thì kết quả kinh doanh sẽ giảm đi một khoản tương ứng. Công ty cũng chưa cung cấp đầy đủ tài liệu để chúng tôi tính toán chính xác số tiền chậm nộp tính đến 31/12/2015.
- Một số khoản chi phí mang tính chất quản lý, chi phí tài chính phát sinh trong năm 2015 Công ty không ghi nhận trên kết quả kinh doanh mà đang phản ánh trên khoản mục "Chi phí trả trước dài hạn" với số tiền 1.145.631.410 VND, phản ánh vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang với số tiền 5.568.563.896 VND. Ngoài ra, các chi phí quản lý, chi phí tài chính phát sinh từ các năm trước Công ty đang theo dõi trên khoản mục "Chi phí trả trước dài hạn" do các chi nhánh, xí nghiệp có công trình đang thi công dở dang chưa quyết toán, số tiền 3.670.858.274 VND như thuyết minh số 09b trong Báo cáo tài chính.
- Một số khoản chi phí còn treo của các chi nhánh, xí nghiệp đang được công ty phản ánh trên khoản phải thu của các giám đốc chi nhánh, xí nghiệp số tiền 734.071.605 VND như thuyết minh số 04a trên Báo cáo tài chính. Tuy nhiên các khoản phải thu này chưa được ký đối chiếu xác nhận công nợ tại thời điểm 31/12/2015.
- Một số Công trình Công ty đã quyết toán khối lượng hoàn thành và đã ghi nhận toàn bộ doanh thu theo giá trị quyết toán, tuy nhiên chi phí dở dang của công trình này còn tồn đến 31/12/2015 tại Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư Tây Hồ số 18 số tiền là 2.509.699.291 VND
- Với các tài liệu được cung cấp, ước tính số dự phòng phải thu khó đòi tại thời điểm 31/12/2015 đơn vị chưa trích lập là 1.510.898.239 VND như thuyết minh số 02c trong báo cáo tài chính.

#### 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2015, 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 Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính



**Ong Thế Đức**

**Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 0855-2016-009-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM - CHI NHÁNH PHÍA BẮC**

Hà Nội, ngày 21 tháng 07 năm 2016

**Lê Viết Cường**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số: 2478-2016-009-1

Mẫu số B01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

TÀI SẢN	Mã số	TM	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2015	01/01/2015
<b>A/ TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>377.930.049.098</b>	<b>434.762.542.757</b>
I/ Tiền và các khoản tương đương tiền	110		27.904.717.324	4.329.778.237
1. Tiền	111	V.01	2.904.717.324	4.329.778.237
2. Các khoản tương đương tiền	112	V.01	25.000.000.000	-
II/ Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III/ Các khoản phải thu ngắn hạn	130		176.212.770.937	141.674.444.068
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	157.814.011.525	26.519.316.179
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	7.051.539.847	79.380.029.074
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04a	13.034.926.490	35.775.098.815
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(1.687.706.925)	-
IV/ Hàng tồn kho	140		172.871.316.362	288.413.910.152
1. Hàng tồn kho	141	V.05	172.871.316.362	288.413.910.152
V/ Tài sản ngắn hạn khác	150		941.244.475	344.410.300
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.09a	88.844.796	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		852.392.279	344.410.300
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.12	7.400	-
<b>B/ TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>16.779.379.879</b>	<b>16.947.730.616</b>
I/ Các khoản phải thu dài hạn	210		1.507.000.000	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.04b	1.507.000.000	-
II/ Tài sản cố định	220		6.296.714.216	7.530.954.130
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	6.296.714.216	7.530.954.130
- Nguyên giá	222		19.314.287.124	19.314.287.124
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(13.017.572.908)	(11.783.332.994)
III/ Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV/ Tài sản dở dang dài hạn	240		40.972.727	40.972.727
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.07	40.972.727	40.972.727
V/ 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	V.08	3.005.000.000	3.005.000.000
VI/ Tài sản dài hạn khác	260		5.929.692.936	6.370.803.759
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.09b	5.929.692.936	6.370.803.759
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>394.709.428.977</b>	<b>451.710.273.373</b>

Mẫu số B01 - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2015Đơn vị tính: VND  
01/01/2015

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	31/12/2015	01/01/2015
<b>C/ NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>347.649.602.326</b>	<b>405.642.487.890</b>
<b>I/ Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>345.341.602.326</b>	<b>403.950.487.890</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	79.494.262.686	56.942.756.072
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	6.767.367.816	4.568.133.837
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	20.139.681.414	21.295.662.111
4. Phải trả người lao động	314		3.170.355.444	3.871.526.093
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	140.539.958.521	175.135.197.201
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	66.973.960.159	74.679.334.572
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15a	27.105.678.660	66.124.319.376
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.150.337.626	1.333.558.628
<b>II/ Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.308.000.000</b>	<b>1.692.000.000</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337		1.000.000.000	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15b	458.000.000	842.000.000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342		850.000.000	850.000.000
<b>D/ VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>47.059.826.651</b>	<b>46.067.785.483</b>
<b>I/ Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.16</b>	<b>47.059.826.651</b>	<b>46.067.785.483</b>
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. Quỹ đầu tư phát triển	418		9.256.704.710	9.021.343.732
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		3.964.411.941	3.207.731.751
<b>II/ Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>394.709.428.977</b>	<b>451.710.273.373</b>



Tân Tú Hải  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2016

Đặng Thị Thu Hà  
Kế toán trưởng

Người lập biểu



Mẫu số B02 - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2015

Đơn vị tính: VND  
Năm 2014

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Năm 2015	Năm 2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	294.670.849.691	95.017.128.332
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		294.670.849.691	95.017.128.332
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	280.879.254.428	86.074.911.138
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		13.791.595.263	8.942.217.194
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	1.089.475.099	520.653.705
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	2.900.941.509	685.152.748
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.900.941.509	685.152.748
8. Chi phí bán hàng	25	V.05	-	113.958.499
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	V.05	5.744.490.532	5.809.102.893
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.235.638.321	2.854.656.759
11. Thu nhập khác	31		50.336.709	439.625.816
12. Chi phí khác	32		332.958.594	533.672.002
13. Lợi nhuận khác	40		(282.621.885)	(94.046.186)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.953.016.436	2.760.610.573
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.06	3.046.438.037	656.043.940
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.906.578.399	2.104.566.633
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.07	894,88	647,96
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		894,88	647,96



*Handwritten signature*

Tân Tú Hải  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2016

Đặng Thị Thu Hà  
Kế toán trưởng

Người lập biểu

Mẫu số B03 - DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp trực tiếp)  
Năm 2015

Đơn vị tính: VND  
Năm 2014

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2015	Năm 2014
<b>I/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	216.610.432.004	75.614.560.206
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá, dịch vụ	02	(104.065.043.452)	(40.600.468.360)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(4.862.523.359)	(10.369.932.206)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(3.164.301.171)	(685.152.748)
5. Thuế TNDN đã nộp	05	(3.858.258.742)	(275.316.583)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	27.356.630.366	9.147.373.784
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(40.655.088.936)	(34.623.056.914)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>87.361.846.710</b>	<b>(1.791.992.821)</b>
<b>II/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(175.040.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	320.583.634
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của các đơn vị khác	24	800.000.000	
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2.418.628	
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	515.461.915	50.243.578
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>1.317.880.543</b>	<b>195.787.212</b>
<b>III/ Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	5.720.152.844	32.624.104.927
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(70.824.941.010)	(32.449.990.024)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(65.104.788.166)</b>	<b>174.114.903</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>23.574.939.087</b>	<b>(1.422.090.706)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>4.329.778.237</b>	<b>5.751.868.943</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại</b>	<b>61</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>27.904.717.324</b>	<b>4.329.778.237</b>



Tân Tú Hải  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2016

Đặng Thị Thu Hà  
Kế toán trưởng

Người lập biểu

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2015

## I. THÔNG TIN CHUNG

## Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Xây dựng Tây Hồ là được thành lập theo Quyết định số 1983/QĐ-BXD ngày 09/12/2004 của Bộ Xây dựng và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 01000105084 lần đầu ngày 05/01/2005, thay đổi lần thứ 6 ngày 17/12/2014 của Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội.

Trụ sở chính của Công ty tại số Số 2 ngõ 9, đường Đặng Thai Mai, Quảng An, Tây Hồ, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần 6 ngày 17/10/2014 là 32.480.000.000 VND (Bằng chữ: Ba mươi hai tỷ, bốn trăm tám mươi triệu đồng chẵn).

Công ty có các địa điểm kinh doanh sau:

<u>TT</u>	<u>Tên chi nhánh</u>	<u>Địa chỉ</u>
1.	Chi nhánh Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ tại Bắc Ninh	Thôn Bồ Sơn, phường Võ Cường, Tp. Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh
2.	Chi nhánh Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ tại Quế Võ - Bắc Ninh	Số 12, km 9, QL 18, Trại trấn Phố Mới, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh
3.	Chi nhánh Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ - Trung tâm Tư vấn và Đầu tư Tây Hồ	98/5B Ung Văn Khiêm, phường 25, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
4.	Chi nhánh Miền Nam - Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ	Số 2 Nguyễn Thế Lộc, phường 12, quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
5.	Chi nhánh Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ - Xí nghiệp xây dựng số 2	Số 2, ngõ 9, đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Tp. Hà Nội
6.	Chi nhánh Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ - Xí nghiệp xây dựng số 4	Số 2, ngõ 9, đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Tp. Hà Nội
7.	Chi nhánh Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ - Xí nghiệp xây dựng số 6	Số 15F, ngõ 9, đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Tp. Hà Nội
8.	Chi nhánh Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ - Xí nghiệp xây dựng số 7	Số 2, ngõ 9, đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Tp. Hà Nội
9.	Chi nhánh Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ - Trung tâm Tư vấn thiết kế Tây Hồ	Số 2, ngõ 9, đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Tp. Hà Nội
10.	Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư Tây Hồ số 1 - Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ	Số 2, ngõ 9, đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Tp. Hà Nội
11.	Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư Tây Hồ số 18 - Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ	Số 2, ngõ 9, đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Tp. Hà Nội
12.	Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư Tây Hồ số 17 - Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ	Số 2, ngõ 9, đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Tp. Hà Nội
13.	Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư Tây Hồ số 12 - Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng	Số 2, ngõ 9, đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Tp. Hà Nội

## Tây Hồ

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 14. | Chi nhánh Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ - Xí nghiệp xây dựng số 5                         | Số 2, ngõ 9, đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Tp. Hà Nội |
| 15. | Chi nhánh Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ - Xí nghiệp Đầu tư, Xây dựng và Thương mại Tây Hồ | Số 2, ngõ 9, đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Tp. Hà Nội |
| 16. | Chi nhánh Xây dựng và Đầu tư Tây Hồ số 10 - Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ                 | Số 2, ngõ 9, đường Đặng Thai Mai, phường Quảng An, quận Tây Hồ, Tp. Hà Nội |

## Ngành nghề kinh doanh

- Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết:  
Đại lý, môi giới, đấu giá;
- 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. Chi tiết:  
Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng;  
Xây dựng các công trình công nghiệp, công cộng, giao thông, thủy lợi; công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp; công trình bưu điện, đường dây và trạm biến thế điện; công trình nông nghiệp và phát triển nông thôn;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết:  
Trang trí nội, ngoại thất công trình;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tẻ bện. Chi tiết:  
Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Khai thác quặng sắt;
- Khai thác gỗ (trừ các loại gỗ Nhà nước cấm);
- Khai thác lâm sản khác trừ gỗ (trừ các loại Nhà nước cấm);
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước. Chi tiết:  
Khoan khai thác nước ngầm;
- Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết:  
Khai thác, chế biến khoáng sản phục vụ cho xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết:  
Thiết kế:
  - + Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc, nội ngoại thất: đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
  - + Thiết kế quy hoạch chi tiết khu đô thị;

+ Thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị và nông thôn;

+ Thiết kế kết cấu: đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;

Tư vấn xây dựng các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, bưu điện, đường dây, trạm biến thế và các công trình kỹ thuật hạ tầng bao gồm: Lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, khảo sát xây dựng, thí nghiệm, thẩm định dự án đầu tư, thẩm tra thiết kế tổng dự toán, kiểm định chất lượng, quản lý dự án, giám sát thi công, chuyển giao công nghệ;

Tổng thầu tư vấn quản lý các dự án xây dựng;

- Hoạt động tư vấn kỹ thuật có liên quan khác;
- Hoạt động đo đạc bản đồ;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. Chi tiết:  
Sản xuất cấu kiện bê tông;
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết:  
Sản xuất vật tư, vật liệu xây dựng, phụ kiện kim loại cho xây dựng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết:  
Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông phụ kiện kim loại cho xây dựng;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết:  
Đào đắp, vận chuyển đất đá, san lấp mặt bằng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết:  
Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ;
- Hoạt động thể thao khác. Chi tiết:  
Kinh doanh dịch vụ thể dục thể thao (bể bơi, quần vợt, nhà tập thể dục, thể hình);
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết:  
Kinh doanh dịch vụ vui chơi giải trí;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết:  
Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Hoạt động dịch vụ liên quan đến các cuộc gọi;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Photo, chuẩn bị tài liệu và các hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Vệ sinh chung nhà cửa;
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Quảng cáo;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Hoạt động của trụ sở văn phòng;
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết:  
Kinh doanh bất động sản;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết:  
Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;

- Hoàn thiện công trình xây dựng.  
(Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

## II. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### Giá định hoạt động liên tục

Tại thời điểm ngày 31/12/2015 Công ty có một số khoản nợ thuế quá hạn chưa thanh toán số tiền 17.311.382.682 VND, số tiền chậm nộp thuế chưa ghi nhận là 14.110.989.086 VND. Điều này dẫn tới nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, trong quý I năm 2016 Công ty đã thanh toán khoản nợ trên được 10.518.915.736 VND và Công ty đang tích cực thu hồi công nợ để thanh toán các khoản phải trả đến hạn nên Ban giám đốc đã đánh giá và khẳng định rằng khả năng thanh toán đã được cải thiện trong năm 2016. Do đó Ban giám đốc Công ty tin tưởng rằng Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 được lập dựa trên giá định Công ty tiếp tục hoạt động là phù hợp.

### Kỳ kế toán

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

### Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### Chế độ kế toán áp dụng

Ngày 22/12/2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 ("Quyết định 15") và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính ("Thông tư 244"). Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2015. Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại số liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính cho năm tài chính 2015.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

### Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán nhật ký chung.

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển, vàng tiền tệ. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03

tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán (Theo Thông tư 179/2012/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2012 quy định về việc ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp).

#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

##### ***Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết***

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua cộng chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có). Lợi nhuận thuần được chia từ công ty liên doanh, liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Dự phòng tổn thất khoản đầu tư vào đơn vị khác được lập vào thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Dự phòng tổn thất khoản vốn đầu tư được lập khi vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế lớn hơn vốn chủ sở hữu thực có của tổ chức kinh tế tại thời điểm lập dự phòng.

#### **Các khoản phải thu**

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

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu nội bộ phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

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

#### **Hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu: Bao gồm chi phí mua 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;
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

#### **Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

#### **Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tổng Công ty/Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với quy định tại Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.



**Chi phí xây dựng dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao

**Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả**

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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 nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo đối chi tiết theo nguyên tệ.

**Chi phí đi vay**

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**Vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác của chủ sở hữu được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

Khi mua lại cổ phiếu do Công ty phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

### **Doanh thu và thu nhập**

#### *Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được, không ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp***Thuế thu nhập hiện hành*

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

**Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

**Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan nếu bên đó 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. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

#### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

##### 01. Tiền

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Tiền mặt	1.444.931.412	2.600.431.762
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.459.785.912	1.729.346.475
Các khoản tương đương tiền	25.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>27.904.717.324</b>	<b>4.329.778.237</b>

##### 02. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Phải thu các công trình - Chi nhánh 12 Công ty TNHH Tùng Bách	2.152.261.600	7.342.360.600
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - DA 28 tầng	56.000.000.000	
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - Thi công các hạng mục	68.192.031.524	
Phải thu ngắn hạn của các khách hàng khác	9.780.840.216	19.176.955.579
	21.688.878.185	
<b>Cộng</b>	<b>157.814.011.525</b>	<b>26.519.316.179</b>

##### Trong đó:

a) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	77.972.871.740	5.261.825.646
Công ty CP Kinh doanh dịch vụ BĐS Tây Hồ	119.207.404	44.645.798
Công ty CP ĐT Tây Hồ Bách	69.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>78.161.079.144</b>	<b>5.306.471.444</b>

b) Nợ xấu

	31/12/2015			01/01/2015		
	T/g quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	T/g quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
		VND	VND		VND	VND
Chi nhánh 2 - Cho thuê đá giáo cốp pha	Trên 3 năm	55.030.338	-	Trên 3 năm	55.030.338	-
Chi nhánh 3 - Công trình Chùa Trung Hậu	Trên 3 năm	360.673.000	-	Trên 3 năm	360.673.000	-
Công ty may Thăng Long	Trên 3 năm	59.622.000	-	Trên 3 năm	59.622.000	-
Tổng Công ty Thành An - CN Hoà Bình	Trên 3 năm	570.389.116	-	Trên 3 năm	570.389.116	-
Công ty CP xây lắp điện Ba Đình	Trên 3 năm	90.000.000	-	Trên 3 năm	90.000.000	-
Công ty CP Bảo Linh	Trên 3 năm	9.762.471	-	Trên 3 năm	9.762.471	-
Hồ Thị Mỹ	Trên 3 năm	542.230.000	-	Trên 3 năm	542.230.000	-
Công ty CP thiết bị công nghiệp và ĐTVT (i)	4 năm	33.195.000	-	3 năm	33.195.000	-
Công ty Tiến Hưng (i)	6 năm	285.968.000	-	5 năm	285.968.000	-
Nguyễn Khắc Dũng (i)	8 năm	301.764.258	-	-	301.764.258	-
Nguyễn Văn Nụ (i)	10 năm	70.674.260	-	-	70.674.260	-
Nhà xưởng giày Vĩnh Phúc (i)	3 năm	196.901.900	-	2 năm	196.901.900	-
Các khoản XI nghiệp ĐTXD và TM Tây Hồ phải thu không có đối tượng rõ ràng (i)	4 năm	459.156.421	-	3 năm	459.156.421	-
Ban quản lý dự án bảo tàng quốc gia (i)	4 năm	41.077.200	-	3 năm	41.077.200	-
Trường Cao đẳng Sư Phạm Hà Nội (i)	3 năm	139.200	-	2 năm	139.200	-
Đặng Đình Huân (i)	6 năm	110.000.000	-	5 năm	110.000.000	-
Nguyễn Văn Hùng (i)	6 năm	7.000.000	-	5 năm	7.000.000	-
Tạ Quang Tuệ (i)	6 năm	5.022.000	-	5 năm	5.022.000	-
<b>Cộng</b>		<b>3.198.605.164</b>	<b>-</b>		<b>3.198.605.164</b>	<b>-</b>

(i) Là các khoản phải thu đã quá hạn trên 3 năm, đơn vị chưa thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi.

**03. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP		72.022.705.543
Các khoản trả trước cho người bán khác	7.051.539.847	7.357.323.531
<b>Cộng</b>	<b>7.051.539.847</b>	<b>79.380.029.074</b>

Trong đó, Trả trước cho người bán là các bên liên quan

	31/12/2015	01/01/2015
	VND	VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP		72.022.705.543
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>72.022.705.543</b>

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Số 2 ngõ 9, đường Đặng Thai Mai, Quảng An, Tây Hồ, HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**04. Các khoản phải thu khác**

**a) Các khoản phải thu ngắn hạn**

	<b>31/12/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền tạm ứng cho CBNV	4.162.396.669	4.977.358.088
Phải thu khác	8.749.329.821	30.797.740.727
Tiền cho vay không tính lãi	542.230.000	843.036.841
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	-	-
Tiền bảo hiểm phải thu người lao động	48.771.127	65.136.206
Phải thu Tổng Công ty Xây dựng HN (Tiền bảo hiểm nộp hộ người lao động BQLDA 28T Làng QTTL)	-	233.980.534
Tiền góp vốn vào Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4 - Dự án Ngoại giao đoàn	46.008.449	20.806.292.500
Các khoản lỗ của các chi nhánh, xí nghiệp công ty đang phân ánh phải thu các giám đốc chi nhánh, xí nghiệp	734.071.605	
Các khoản phải thu khác	7.378.248.640	8.849.294.646
<b>Cộng</b>	<b>13.034.926.490</b>	<b>35.775.098.815</b>

Trong đó, Phải thu ngắn hạn khác của các bên liên quan:

	<b>31/12/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải thu Tổng Công ty Xây dựng HN (Tiền bảo hiểm nộp hộ người lao động BQLDA 28T Làng QTTL)	-	233.980.534
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>233.980.534</b>

**b) Phải thu khác dài hạn**

	<b>31/12/2015</b>	<b>01/01/2015</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Kỳ quỹ, kỳ cược	1.507.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>1.507.000.000</b>	<b>-</b>

**05. Hàng tồn kho**

	<b>31/12/2015</b>		<b>01/01/2015</b>	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	503.666.769	-	414.315.247	-
Công cụ, dụng cụ	214.212.272	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	172.153.437.321	-	287.999.594.905	-
<b>Cộng</b>	<b>172.871.316.362</b>	<b>-</b>	<b>288.413.910.152</b>	<b>-</b>

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

Số 2 ngõ 9, đường Đặng Thai Mai, Quảng An, Tây Hồ, HN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**06. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2015	5.804.846.771	4.276.829.234	8.607.181.813	625.429.306	19.314.287.124
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2015	5.804.846.771	4.276.829.234	8.607.181.813	625.429.306	19.314.287.124
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>					
Số dư tại 01/01/2015	1.502.172.562	4.232.506.770	5.512.780.303	535.873.359	11.783.332.994
Khấu hao trong năm	306.772.410	11.857.670	867.565.682	48.044.153	1.234.239.914
Số dư tại 31/12/2015	1.808.944.972	4.244.364.440	6.380.345.985	583.917.512	13.017.572.908
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số dư tại 01/01/2015	4.302.674.209	44.322.464	3.094.401.510	89.555.947	7.530.954.130
Số dư tại 31/12/2015	3.995.901.799	32.464.794	2.226.835.828	41.511.794	6.296.714.216

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

4.097.521.448

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

7.103.029.412

## 07. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Mua sắm	-	-
Xây dựng cơ bản	40.972.727	40.972.727
Xây dựng cơ bản - nhà ăn ca (i)	40.972.727	40.972.727
Sửa chữa	-	-
<b>Cộng</b>	<b>40.972.727</b>	<b>40.972.727</b>

(i) Nhà ăn ca của Công ty đã đưa vào sử dụng từ đầu năm 2015, Công ty chưa tạm ghi tăng tài sản và trích khấu hao theo quy định.

## 08. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2015			01/01/2015		
	Giá gốc VND	DP VND	Giá hợp lý VND	Giá gốc VND	DP VND	Giá hợp lý VND
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>3.005.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.005.000.000</b>	<b>3.005.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.005.000.000</b>
Công ty CP Kinh doanh dịch vụ BĐS Tây Hồ (i)	1.725.000.000	-	1.725.000.000	1.725.000.000	-	1.725.000.000
Công ty CP Đầu tư Tây Hồ Bách (ii)	1.280.000.000	-	1.280.000.000	1.280.000.000	-	1.280.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.005.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.005.000.000</b>	<b>3.005.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.005.000.000</b>

(i) Tỷ lệ góp vốn vào công ty CP Kinh doanh dịch vụ BĐS Tây Hồ là 32,89%

(ii) Tỷ lệ góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Tây Hồ Bách là 22,17%.

## 09. Chi phí trả trước

## a. Ngắn hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ	36.363.637	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	21.453.888	-
Các khoản khác	31.027.271	-
<b>Cộng</b>	<b>88.844.796</b>	<b>-</b>



## b. Dài hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Giá trị công cụ dụng cụ chờ phân bổ	427.902.836	492.918.253
Chi phí xây dựng, sửa chữa	352.177.275	9.162.230
Lợi thế thương mại	247.021.457	259.207.395
Phí bảo hiểm xe ô tô	17.011.266	59.350.416
Chi phí môi giới cho thuê văn phòng	69.090.415	86.942.470
Phí bảo lãnh	-	30.000.000
Chi phí tài chính các năm trước	-	116.878.387
Chi phí tài chính năm 2015	330.436.514	
Chi phí quản lý doanh nghiệp các năm trước	3.670.858.274	5.297.012.453
Chi phí quản lý năm 2015	815.194.899	
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	19.332.155
<b>Cộng</b>	<b>5.929.692.936</b>	<b>6.370.803.759</b>

## 10. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	21.074.912.004	
Phải trả người bán ngắn hạn khác	58.419.350.682	56.942.756.072
<b>Cộng</b>	<b>79.494.262.686</b>	<b>56.942.756.072</b>

Trong đó, Phải trả người bán là các bên liên quan

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	21.074.912.004	
Công ty CP Kinh doanh dịch vụ BĐS Tây Hồ	18.575.652	18.575.652
<b>Cộng</b>	<b>21.093.487.656</b>	<b>18.575.652</b>

## 11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Các công trình CN 10 đang thi công	2.377.603.364	
Các công trình Xí nghiệp xây dựng số 2 - Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ đang thi công	1.135.500.000	
Các công trình Chi nhánh 5 - Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ đang thi công	1.385.180.374	1.371.902.374
Các đối tượng khác	1.869.084.078	3.196.231.463
<b>Cộng</b>	<b>6.767.367.816</b>	<b>4.568.133.837</b>

## 12. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	17.925.965.240	3.914.975.942	4.529.558.500		17.311.382.682
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.871.754.988	3.046.438.037	3.858.258.742		2.059.934.283
Thuế thu nhập cá nhân	390.133.422	124.527.004	-	7400	514.667.826
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	70.467.800	21.739.079.663	21.593.191.501		216.355.962
Các loại thuế khác	37.340.661	13.000.000	13.000.000		37.340.661
<b>Cộng</b>	<b>21.295.662.111</b>	<b>28.838.020.646</b>	<b>29.994.008.743</b>	<b>7.400</b>	<b>20.139.681.414</b>

Quyết toán 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, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

## 13. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Dự án 28 tầng Làng Quốc tế Thăng Long	139.333.350.408	171.756.663.219
Dự án khu đô thị Park City	-	2.049.601.066
Công trình Nhà hành chính và khu phụ trợ	-	144.779.091
Công trình nền kỹ túc xá Samsung	-	565.330.909
Lãi vay phải trả	392.335.416	618.822.916
Công trình Makalot Hải Dương	209.090.909	
Trích trước tiền vận chuyển cầu	100.000.000	
Công trình kè sông Nậm Rồn	83.000.000	
Dự án Quê Võ	388.431.788	
Chi phí phải trả khác	33.750.000	
<b>Cộng</b>	<b>140.539.958.521</b>	<b>175.135.197.201</b>

## 14. Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
Kinh phí công đoàn	954.384.431	968.607.561
Bảo hiểm xã hội	407.725.313	1.755.652.367
Bảo hiểm y tế	32.771.645	139.985.219
Bảo hiểm thất nghiệp	8.648.054	53.744.426
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	21.524.865.234	25.496.800.010
Các khoản phải trả, phải nộp khác	44.045.565.482	46.264.544.989
<i>Cổ tức phải trả - Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội (i)</i>	<i>5.922.997.046</i>	<i>5.109.500.646</i>
<i>Cổ tức phải trả - Các Cổ Đông khác</i>	<i>566.903.600</i>	
<i>Cổ tức phải trả - Ngân hàng TM Đại Dương</i>	<i>243.600.000</i>	
<i>Phải trả Tổng Công ty Xây dựng HN (Khoản vay ngân hàng dự án 28 tầng giai đoạn Tây Hồ làm chủ đầu tư, chuyển tổng công ty nhận nợ)</i>	<i>33.355.857.186</i>	<i>33.355.857.186</i>
<i>Phí bảo lãnh phải trả Tổng Công ty Xây dựng HN</i>	<i>17.932.087</i>	<i>17.932.087</i>
<i>Phải trả cá nhân tiền vay không tính lãi</i>	<i>373.381.000</i>	<i>2.363.000.000</i>
	<i>121.197.942</i>	
<i>Lãi vay phải trả - Công ty CP Kinh doanh dịch vụ BĐS Tây Hồ</i>		<i>79.025.769</i>
<i>Lãi vay phải trả - Công ty CP Đầu tư Tây Hồ Bách</i>	-	<i>44.878.218</i>
<i>Lãi vay phải trả đối tượng khác</i>	<i>32.084.816</i>	<i>1.055.099.085</i>
<i>Phải trả tiền thuế vãng lai</i>	-	<i>552.642.396</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>3.411.611.805</i>	<i>3.686.609.602</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>66.973.960.159</u></b>	<b><u>74.679.334.572</u></b>

(i) Đối chiếu công nợ giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP với Công ty CP Đầu tư phát triển nhà và Xây dựng Tây Hồ chênh lệch 813.496.430 VND do Công ty Tây Hồ ghi nhận khoản cổ tức phải trả năm 2014 nhưng Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP chưa ghi nhận khoản cổ tức này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**  
Số 2 ngõ 9, đường Đặng Thai Mai, Quảng An, Tây Hồ, HN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

**15. Vay và nợ thuê tài chính**

a) Ngân hạn

	31/12/2015		Trong năm		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng (i)	17.957.354.334	17.957.354.334	25.797.449.956	25.625.238.380	17.785.142.758	17.785.142.758
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Nội	17.957.354.334	17.957.354.334	25.797.449.956	25.625.238.380	17.785.142.758	17.785.142.758
Vay các đối tượng khác (ii)	8.956.324.326	8.956.324.326	4.002.906.745	43.385.759.037	48.339.176.618	48.339.176.618
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ BĐS Tây Hồ	407.319.955	407.319.955	200.000.000	200.000.000	607.319.955	607.319.955
Công ty CP Đầu tư Tây Hồ Bách	1.130.488.463	1.130.488.463	145.608.333	1.750.000.000	2.734.880.130	2.734.880.130
Công ty CP Bất động sản Petrolimex	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000	3.000.000.000
Vay cá nhân	2.760.000.000	2.760.000.000	3.857.298.412	16.351.543.412	15.254.245.000	15.254.245.000
Khoản vay không tính lãi	4.658.515.908	4.658.515.908	2.084.215.625	2.084.215.625	6.742.731.533	6.742.731.533
Nợ dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	192.000.000	192.000.000	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>27.105.678.660</b>	<b>27.105.678.660</b>	<b>29.800.356.701</b>	<b>69.010.997.417</b>	<b>66.124.319.376</b>	<b>66.124.319.376</b>

b) Dài hạn

	31/12/2015		Trong năm		01/01/2015	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - PGD Lạc Long Quân	458.000.000	458.000.000	-	384.000.000	842.000.000	842.000.000
<b>Cộng</b>	<b>458.000.000</b>	<b>458.000.000</b>	<b>-</b>	<b>384.000.000</b>	<b>842.000.000</b>	<b>842.000.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ XÂY DỰNG TÂY HỒ**  
Số 2 ngõ 9, đường Đặng Thai Mai, Quảng An, Tây Hồ, HN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

c) Các khoản vay với các bên liên quan

	31/12/2015		Trong năm		01/01/2015	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	-	-		20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty CP Kinh doanh Dịch vụ BDS Tây Hồ	407.319.955	407.319.955		200.000.000	607.319.955	607.319.955
Công ty CP Đầu tư Tây Hồ Bách	1.130.488.463	1.130.488.463	145.608.333	1.750.000.000	2.734.880.130	2.734.880.130
<b>Cộng</b>	<b>1.537.808.418</b>	<b>1.537.808.418</b>	<b>145.608.333</b>	<b>21.950.000.000</b>	<b>23.342.200.085</b>	<b>23.342.200.085</b>

**Vay ngắn hạn:**

(i) Vay ngắn hạn ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Hà Nội

- Hợp đồng vay số 01/2015/134628/HĐTD ngày 26/10/2015, hạn mức cho vay 25.000.000.000 VND, thời hạn duy trì hạn mức: đến hết 30/06/2016, thời hạn cho vay của từng khoản nợ tối đa 09 tháng, lãi suất cho vay trong hạn từ 9,5 - 10% Mục đích sử dụng: bổ sung vốn lưu động thực hiện kế hoạch kinh doanh.

(ii) Các khoản vay các đối tượng khác theo các Hợp đồng vay với thời hạn dưới 1 năm, lãi suất điều chỉnh theo lãi suất ngân hàng, mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

**Vay dài hạn:**

Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 01/2014/HĐTDTDH-PN/SHB.TL.LLQ ngày 15/04/2014:

- Số tiền cho vay tối đa: 970.000.000
- Số tiền thực tế giải ngân: 970.000.000
- Số dư nợ gốc đến 31/12/2015: 650.000.000
- Số nợ gốc phải trả năm 2016: 192.000.000
- Thời hạn cho vay: 60 tháng
- Lãi suất cho vay: 13,5%/năm
- Mục đích sử dụng: Mua ô tô

- Hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp 01 xe ô tô 05 chỗ ngồi nhãn hiệu TOYOTA CAMRY 2.5Q theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 140845 ngày 15/04/2014.

**16. Vốn chủ sở hữu**

**Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ dự phòng tài chính		LNST chưa phân phối		Tổng cộng
	VND	VND		VND	VND	VND	VND	VND	VND	
<b>Số dư tại 01/01/2014</b>	<b>32.480.000.000</b>	<b>1.358.710.000</b>	<b>1.358.710.000</b>	<b>7.069.913.227</b>	<b>1.951.430.505</b>	<b>1.048.723.391</b>	<b>43.908.777.123</b>			
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	2.104.566.633	2.104.566.633			
Tăng khác	-	-	-	-	-	54.441.727	54.441.727			
<b>Số dư tại 31/12/2014</b>	<b>32.480.000.000</b>	<b>1.358.710.000</b>	<b>1.358.710.000</b>	<b>7.069.913.227</b>	<b>1.951.430.505</b>	<b>3.207.731.751</b>	<b>46.067.785.483</b>			
<b>Số dư tại 01/01/2015</b>	<b>32.480.000.000</b>	<b>1.358.710.000</b>	<b>1.358.710.000</b>	<b>7.069.913.227</b>	<b>1.951.430.505</b>	<b>3.207.731.751</b>	<b>46.067.785.483</b>			
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	2.906.578.399	2.906.578.399			
Tăng khác	-	-	-	1.951.430.505	-	-	1.951.430.505			
Trích lập quỹ	-	-	-	235.360.978	-	(361.634.976)	(126.273.998)			
Phân phối lợi nhuận (i)	-	-	-	-	(1.951.430.505)	(1.624.000.000)	(1.624.000.000)			
Giảm khác	-	-	-	-	-	(164.263.233)	(2.115.693.738)			
<b>Số dư tại 31/12/2015</b>	<b>32.480.000.000</b>	<b>1.358.710.000</b>	<b>1.358.710.000</b>	<b>9.256.704.710</b>	<b>-</b>	<b>3.964.411.941</b>	<b>47.059.826.651</b>			

Năm 2015  
VND

Trích quỹ đầu tư phát triển (5% lợi nhuận sau thuế năm 2013, 2014) 235.360.978  
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (3% lợi nhuận sau thuế năm 2014) 63.136.999  
Quỹ thưởng ban quản lý điều hành (3% lợi nhuận sau thuế năm 2014) 63.136.999  
Chia cổ tức của năm 2014 (5% vốn điều lệ) 1.624.000.000

## Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2015			01/01/2015		
	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %	Số lượng CP	Giá trị VND	Tỷ lệ %
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	1.626.993	16.269.930.000	50,09%	1.626.993	16.269.930.000	50,09%
Ngân hàng TMCP Đại Dương	487.200	4.872.000.000	15,00%	487.200	4.872.000.000	15,00%
Vốn góp của cổ đông khác	1.133.807	11.338.070.000	34,91%	1.133.807	11.338.070.000	34,91%
<b>Cộng</b>	<b>3.248.000</b>	<b>32.480.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>3.248.000</b>	<b>32.480.000.000</b>	<b>100%</b>

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

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	32.480.000.000	32.480.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	32.480.000.000	32.480.000.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>1.624.000.000</b>	

## Cổ phiếu

	31/12/2015 Cổ phiếu	01/01/2015 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.248.000	3.248.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.248.000	3.248.000
Cổ phiếu phổ thông	3.248.000	3.248.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.248.000	3.248.000
Cổ phiếu phổ thông	3.248.000	3.248.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

## 17. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

## Ngoại tệ

	31/12/2015	01/01/2015
USD	26,34	37,34

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

## 01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Doanh thu bán hàng hóa		2.977.130.886
Doanh thu hợp đồng xây dựng	54.485.482.652	46.210.755.909
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.033.769.202	859.169.051
Doanh thu kinh doanh bất động sản	237.151.597.837	44.961.021.689
Doanh thu khác		9.050.797
<b>Cộng</b>	<b>294.670.849.691</b>	<b>95.017.128.332</b>

## 02. Giá vốn hàng bán

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán		2.870.786.024
Giá vốn của thành phẩm xây lắp	50.717.813.479	44.929.704.378
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.918.260.125	189.549.895
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	227.243.180.824	38.084.870.841
<b>Cộng</b>	<b>280.879.254.428</b>	<b>86.074.911.138</b>

## 03. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.089.475.099	520.653.705
<b>Cộng</b>	<b>1.089.475.099</b>	<b>520.653.705</b>

## 04. Chi phí tài chính

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Lãi tiền vay	2.900.941.509	685.152.748
<b>Cộng</b>	<b>2.900.941.509</b>	<b>685.152.748</b>

## 05. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

## a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Các khoản chi phí bán hàng khác		113.958.499
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>113.958.499</b>



## b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.479.788.747	4.020.501.007
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.264.701.785	1.788.601.886
<b>Cộng</b>	<b>5.744.490.532</b>	<b>5.809.102.893</b>

## 06. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>5.953.016.436</b>	<b>2.760.610.573</b>
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN	291.782.029	221.407.338
Các khoản điều chỉnh tăng	291.782.029	221.407.338
Lãi chậm nộp Bảo hiểm	84.414.603	107.652.230
Lãi chậm nộp thuế	122.030.226	
Chi phí phạt vi phạm hành chính		6.909.300
Khấu hao TSCĐ vượt mức quy định	48.268.180	68.983.884
Chi phí không được trừ khác	37.069.020	37.861.924
<b>Thu nhập tính thuế TNDN</b>	<b>6.244.798.465</b>	<b>2.982.017.911</b>
Thu nhập tính thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	13.847.445.621	
Thu nhập tính thuế TNDN từ hoạt động sản xuất kinh doanh	(7.602.647.156)	
Thuế suất thuế TNDN	22%	22%
<b>Thuế TNDN</b>	<b>3.046.438.037</b>	<b>656.043.940</b>
Thuế TNDN từ hoạt động chuyển nhượng Bất động sản	3.046.438.037	
Thuế TNDN từ hoạt động sản xuất kinh doanh	-	
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>3.046.438.037</b>	<b>656.043.940</b>

## 07. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN</b>	<b>2.906.578.399</b>	<b>2.104.566.633</b>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông phổ thông	2.906.578.399	2.104.566.633
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	3.248.000	3.248.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (i)</b>	<b>894,88</b>	<b>647,96</b>

(i) Lãi cơ bản trên cổ phiếu tính trên Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông phổ thông chưa trừ đi số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi.

## 08. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.085.446.661	2.415.008.974
Chi phí nhân công	5.607.874.957	8.281.141.913
Chi phí khấu hao tài sản cố định	932.805.080	1.365.123.712
Chi phí dịch vụ mua ngoài	702.203.787	686.442.944
Chi phí khác bằng tiền	3.002.211.879	2.369.362.548
<b>Cộng</b>	<b>14.330.542.364</b>	<b>15.117.080.091</b>

**VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

	Năm 2015 VND	Năm 2014 VND
<b>a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	5.720.152.844	32.624.104.927
<b>b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	70.824.941.010	32.449.990.024

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**01. Các khoản công nợ tiềm tàng**

Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào cần trình bày trên Báo cáo tài chính.

**02. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.

**03. Công cụ tài chính**

Các loại công cụ tài chính của Công ty

	Giá trị ghi sổ			
	31/12/2015		01/01/2015	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	27.904.717.324	-	4.329.778.237	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	172.355.938.019	(1.687.706.925)	62.294.414.994	-
Đầu tư tài chính	3.005.000.000	-	3.005.000.000	-
	<b>203.265.655.343</b>	<b>(1.687.706.925)</b>	<b>69.629.193.231</b>	<b>-</b>

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2015 VND	01/01/2015 VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	27.563.678.660	66.966.319.376
Phải trả người bán và phải trả khác	147.468.222.845	131.622.090.644
Chi phí phải trả	140.539.958.521	175.135.197.201
	<b>315.571.860.026</b>	<b>373.723.607.221</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các thuyết minh liên quan.

**Quản lý rủi ro vốn**

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

**Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi tỷ giá, lãi suất, và giá hàng hóa.

**Rủi ro về tỷ giá**

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá. Số dư các khoản công nợ tài chính và tài sản tài chính có gốc ngoại tệ tại Công ty chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng công nợ tài chính và tài sản tài chính. Do vậy, việc thay đổi tỷ giá ngoại tệ không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty.

**Rủi ro về lãi suất**

Rủi ro về 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 lãi suất của thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

**Rủi ro về giá hàng hóa**

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

**Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng xảy ra khi 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 các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác), cụ thể:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	27.904.717.324	-	-	27.904.717.324
Phải thu khách hàng và phải thu khác	169.161.231.094	1.507.000.000	-	170.668.231.094
Đầu tư tài chính	-	-	3.005.000.000	3.005.000.000
<b>Cộng</b>	<b>197.065.948.418</b>	<b>1.507.000.000</b>	<b>3.005.000.000</b>	<b>201.577.948.418</b>
<b>Tại ngày 01/01/2015</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.329.778.237	-	-	4.329.778.237
Phải thu khách hàng và phải thu khác	26.519.316.179	-	-	26.519.316.179
Đầu tư tài chính	-	-	3.005.000.000	3.005.000.000
<b>Cộng</b>	<b>30.849.094.416</b>	<b>-</b>	<b>3.005.000.000</b>	<b>33.854.094.416</b>

Công ty xây dựng chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

**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.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
<b>Tại ngày 31/12/2015</b>				
Vay và nợ	27.105.678.660	458.000.000	-	27.563.678.660
Phải trả người bán và phải trả khác	146.468.222.845	1.000.000.000	-	147.468.222.845
Chi phí phải trả	140.539.958.521	-	-	140.539.958.521
<b>Cộng</b>	<b>314.113.860.026</b>	<b>1.458.000.000</b>	<b>-</b>	<b>315.571.860.026</b>
<b>Tại ngày 01/01/2015</b>				
Vay và nợ	66.124.319.376	842.000.000	-	66.966.319.376
Phải trả người bán và phải trả khác	131.622.090.644	-	-	131.622.090.644
Chi phí phải trả	175.135.197.201	-	-	175.135.197.201
<b>Cộng</b>	<b>372.881.607.221</b>	<b>842.000.000</b>	<b>-</b>	<b>373.723.607.221</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**04. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

Trong năm, Công ty có giao dịch với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung giao dịch	Số tiền VND
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	Công ty mẹ	Cổ tức được chia	813.496.400
		Doanh thu trong kỳ	71.059.388.270
		Lãi vay vốn	1.418.140.000
Công ty CP Kinh doanh dịch vụ BĐS Tây Hồ	Công ty liên kết	Doanh thu cho thuê văn phòng	62.727.273
Công ty CP Đầu tư Tây Hồ Bách	Công ty liên kết	Lãi vay vốn	145.608.333
		Giá trị quyết toán CT nhà C5 KTX ĐH Hà I	5.736.189.653
		Phí bảo lãnh	141.850.088
		Doanh thu cho thuê văn phòng	50.181.818

Ngoài các thông tin về giao dịch với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ với các bên liên quan như sau:

**Giao dịch với thành viên quản lý chủ chốt**

Năm 2015  
VND

Thu nhập của HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng 932.938.000

**Các khoản vay**

Đối tượng	Chức vụ	Số dư đầu năm	Nợ gốc vay/lãi vay phát sinh trong năm	Nợ gốc vay/lãi vay đã trả trong năm	Số dư cuối năm
Nguyễn Trọng Dũng	P.TGD	700.000.000	102.400.000	702.400.000	100.000.000
Chu Thị Ngọc Nga	P.TGD	2.100.000.000	62.300.000	2.162.300.000	-
Đặng Thị Thu Hà	KTT	200.000.000		200.000.000	-
		<b>3.000.000.000</b>	<b>164.700.000</b>	<b>3.064.700.000</b>	<b>100.000.000</b>

**05. Báo cáo bộ phận**

Hoạt động của Công ty trong kỳ chủ yếu trong lĩnh vực sản xuất, kinh doanh Xây lắp và chuyển nhượng dự án. Được thực hiện chủ yếu trong lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

**06. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Tư vấn thuế, Kế toán & Kiểm toán AVINA-IAFC.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu kỳ này (xem chi tiết Phụ lục 01).



Tân Tú Hải  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 03 năm 2016

Đặng Thị Thu Hà  
Kế toán trưởng

Người lập biểu

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

Số 2 ngõ 9, Đường Đặng Thai Mai, Quảng An, Tây Hồ, HN

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Phụ lục 01: Trình bày lại một số chỉ tiêu cho phù hợp với Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 để so sánh với số liệu kỳ này

Khoản mục	Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014		Điều chỉnh theo Thông tư 200/2014/TT-BTC		Chênh lệch
	Mã số	Số tiền	Mã số	Số tiền	
<b>Bảng cân đối kế toán</b>					
Trả trước cho người bán	132	79.380.029.074	132	79.380.029.074	-
Trả trước cho người bán dài hạn			212		-
Các khoản phải thu khác	135	30.797.740.727	136	35.775.098.815	4.977.358.088
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	154	-	153	-	-
Tài sản ngắn hạn khác	158	4.977.358.088	155	(4.977.358.088)	-
Vay và nợ ngắn hạn	311	66.124.319.376	320	66.124.319.376	-
Phải trả người bán	312	56.942.756.072	311	56.942.756.072	-
Người mua trả tiền trước	313	4.568.133.837	312	4.568.133.837	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	21.295.662.111	313	21.295.662.111	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	74.679.334.572	319	74.679.334.572	-
Quý khen thưởng phúc lợi	323	1.333.558.628	322	1.333.558.628	-
Vay và nợ dài hạn	334		338		-
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	32.480.000.000	411	32.480.000.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	412	1.358.710.000	411a	1.358.710.000	-
Quý đầu tư phát triển	417	7.069.913.227	412	9.021.343.732	1.951.430.505
Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	1.951.430.505	418		(1.951.430.505)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	3.207.731.751	420	3.207.731.751	-
			421	1.052.101.035	
			421a		
			421b	2.155.630.716	