

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	8
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	9 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15/12/2003 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0500447004 ngày 29 tháng 04 năm 2011; đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 30 tháng 3 năm 2017 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Theo giấy đăng ký doanh nghiệp lần thứ 10 vốn điều lệ của Công ty là 750.000.000.000 đồng tương ứng với 75.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

Tên giao dịch Quốc tế là HAI PHAT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY. Tên viết tắt là: HAI PHAT INVEST

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị	Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch	
	Ông Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch	
	Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên	
	Bà Trần Hoài Anh	Thành viên	
	Bà Chu Thị Lương	Thành viên	Bổ nhiệm 01/9/2016

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Ban Tổng Giám đốc	Ông Đỗ Quý Hải	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 15/11/2016
	Ông Lê Tiến Hùng	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm 15/11/2016
	Ông Lê Tiến Hùng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Bổ nhiệm 15/11/2016
	Ông Lê Quang Vinh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm 15/11/2016
	Ông Đào Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
	Bà Trần Hoài Anh	Phó Tổng Giám đốc	
	Bà Trần Thị Kim Oanh	Phó Tổng Giám đốc	
	Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 01/8/2016
	Ông Phạm Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 15/3/2016
	Ông Lê Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 5/5/2017
	Ông Đoàn Hòa Thuận	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 25/10/2017

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính riêng để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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 của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp với 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. 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.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Đỗ Quý Hải
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017

Số: 770/2017/BCKT-BCTCR/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, được lập ngày 30/10/2017, từ trang 05 đến trang 35 bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2016, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 riêng.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được Công ty kiểm toán khác kiểm toán, Công ty này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 15 tháng 10 năm 2016 có ý kiến dạng chấp nhận toàn phần.



Đình Văn Thắng**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1147-2015-137-1

Giấy Ủy quyền số: 16/2015/UQ-CPA VIETNAM ngày 05/10/2015 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens**

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017

Nguyễn Thị Mai Hoa**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2015-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

	MS	TM	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.142.721.224.256	2.441.249.780.483
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	259.606.685.426	243.515.061.777
1. Tiền	111		259.606.685.426	243.515.061.777
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		706.884.769.680	292.411.634.193
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	70.334.220.835	25.947.503.458
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.2	464.184.919.342	142.434.723.804
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.3	221.365.629.503	184.417.503.238
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.4	(49.000.000.000)	(60.388.096.307)
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	1.136.911.141.278	1.860.966.067.211
1. Hàng tồn kho	141		1.136.911.141.278	1.860.966.067.211
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		39.318.627.872	44.357.017.302
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		30.543.128.856	2.856.222.574
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.6	8.775.499.016	41.500.794.728
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		2.568.802.779.287	1.937.836.751.749
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		82.355.000.000	399.159.094.385
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.3	82.355.000.000	399.159.094.385
II. Tài sản cố định	220		118.168.392.124	11.010.385.879
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	118.168.392.124	6.894.385.907
- Nguyên giá	222		125.227.292.082	19.356.612.854
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.058.899.958)	(12.462.226.947)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	-	4.115.999.972
- Nguyên giá	228		30.000.000	4.930.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	(814.000.028)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		1.116.218.423.588	659.501.331.056
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.9	234.424.221.141	205.250.258.297
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.9	881.794.202.447	454.251.072.759
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1.221.862.913.434	812.793.949.354
1. Đầu tư vào công ty con	251	5.10	204.250.744.080	74.820.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		828.545.220.000	559.240.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		189.066.949.354	178.733.949.354
VI. Tài sản dài hạn khác	260		30.198.050.141	55.371.991.075
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	30.198.050.141	55.371.991.075
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		4.711.524.003.543	4.379.086.532.232

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

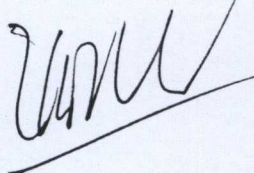
	MS	TM	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		3.533.118.547.159	3.361.140.954.428
I. Nợ ngắn hạn	310		2.197.228.676.043	2.435.253.332.166
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	252.215.633.502	246.616.288.526
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	100.540.810.292	1.534.530.174.206
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	49.175.422.593	54.510.612.684
4. Phải trả người lao động	314		811.385.392	1.620.716.790
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	82.148.429.128	63.040.597.826
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	8.000.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	1.291.665.566.138	116.418.805.398
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	419.671.292.262	417.000.000.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.000.136.736	1.508.136.736
II. Nợ dài hạn	330		1.335.889.871.116	925.887.622.262
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	688.229.920.000	500.164.700.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	647.659.951.116	425.722.922.262
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.178.405.456.384	1.017.945.577.804
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.18	1.178.405.456.384	1.017.945.577.804
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		750.000.000.000	750.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		750.000.000.000	750.000.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		428.405.456.384	267.945.577.804
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		267.945.577.804	111.935.313.799
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		160.459.878.580	156.010.264.005
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.711.524.003.543	4.379.086.532.232
(440 = 300+400)				

Người lập



Tạ Thị Hoàn

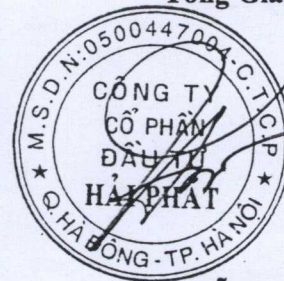
Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017

Tổng Giám đốc



Đỗ Quý Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

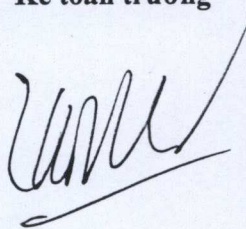
CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2016	Năm 2015
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.19	1.800.426.745.428	1.034.159.786.991
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1.800.426.745.428	1.034.159.786.991
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	1.406.589.028.797	766.621.643.500
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		393.837.716.631	267.538.143.491
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.21	8.033.833.981	1.129.068.319
7. Chi phí tài chính	22	5.22	73.064.187.444	10.085.117.243
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		32.564.187.444	10.085.117.243
8. Chi phí bán hàng	25	5.23	63.173.775.026	8.503.000.486
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.23	65.985.323.058	54.216.598.529
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		199.648.265.084	195.862.495.552
11. Thu nhập khác	31	5.24	8.241.902.429	6.433.724.848
12. Chi phí khác	32	5.24	7.974.161.598	1.335.572.152
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		267.740.831	5.098.152.696
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		199.916.005.915	200.960.648.248
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	39.456.127.335	44.950.384.243
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		160.459.878.580	156.010.264.005

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017
Tổng Giám đốc



Đỗ Quý Hải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2016	Năm 2015
		VND	VND
	2	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	199.916.005.915	200.960.648.248
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	3.876.679.842	2.575.916.925
- Các khoản dự phòng	03	(11.388.096.307)	(1.000.000.000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	33.332.991.971	18.978.447.013
- Chi phí lãi vay	06	32.564.187.444	10.085.117.243
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	258.301.768.865	231.600.129.429
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(143.706.299.445)	431.186.574.884
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	568.414.076.051	(273.454.562.623)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(83.187.258.075)	(204.778.535.668)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	25.067.468.229	(21.675.230.283)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(32.564.187.444)	(10.085.117.243)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(8.899.597.645)	(29.837.432.031)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	583.425.970.536	122.955.826.465
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	(413.812.400.167)	(141.190.615.288)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	941.118.183	1.072.727.273
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	58.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(407.605.220.000)	(174.440.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	20.500.000.000	82.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	8.033.833.981	1.129.068.319
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(791.942.668.003)	(173.428.819.696)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
3. Tiền thu từ đi vay	33	654.313.998.800	256.961.750.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(429.705.677.684)	(60.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	224.608.321.116	196.961.750.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	16.091.623.649	146.488.756.769
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	243.515.061.777	97.026.305.003
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	259.606.685.426	243.515.061.777

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017

Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng



Tạ Thị Hoàn

Phạm Huy Thông

Đỗ Quý Hải

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15/12/2003 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0500447004 ngày 29 tháng 04 năm 2011; đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 30 tháng 3 năm 2017 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Theo Giấy đăng ký doanh nghiệp lần 10 vốn điều lệ của Công ty là 750.000.000.000 đồng tương ứng với 75.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

Tên giao dịch Quốc tế là HAI PHAT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY. Tên viết tắt là: HAI PHAT INVEST

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội.

Số lao động bình quân trong kỳ: 135 người.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ;
- Xây lắp đường dây và trạm điện đến 35KV, xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Du lịch sinh thái và các dịch vụ phục vụ khách du lịch;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ thương mại tổng hợp;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm từ gỗ, chế biến lâm sản (trừ loại Nhà nước cấm);
- Sản xuất và kinh doanh các thiết bị điện;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Kinh doanh vận tải bằng ô tô; Vận tải khách theo tuyến cố định; Vận tải khách bằng taxi; Vận tải khách theo hợp đồng; Vận tải khách du lịch, vận tải hàng;

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ: Chủ đầu tư xây dựng bất động sản để bán và cho thuê.

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2016, Công ty có các công ty con và công ty liên kết như sau:

	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty con			
Công ty CP ĐT XD và TM Thành Nhân	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	55%	55%
Công ty CP DVĐT Hải Phát PSP	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	77%	77%
Công ty CP BĐS Hải Phát	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	70%	70%
Công ty CP TM Địa ốc Bình Minh	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	77,1%	77,1%
Công ty liên kết			
Công ty CP ĐT An Thịnh	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	50%	50%
Công ty CP ĐT Đại Đông Á	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	45,6%	45,6%
Tổng công ty XDCT GT 5	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	38,7%	38,7%

1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Kỳ kế toán**

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND)

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016**

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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 riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toánĐối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả kinh doanh.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

- (i) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Tiền, Nợ phải thu): Đánh giá lại theo tỷ giá mua vào bình quân của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại ngày 31/12/2016.
- (ii) Các khoản vốn bằng tiền có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán): Đánh giá lại theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại ngày 31/12/2016.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào tài khoản Chênh lệch tỷ giá – 413, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào Doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại các khoản mục có gốc tiền tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng:

Thời điểm	Ngân hàng	Tỷ giá mua vào	Tỷ giá bán ra
31/12/2015	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	22.450 VND/USD	22.540 VND/USD
31/12/2016	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	22.720 VND/USD	22.790 VND/USD

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiềnTiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chínhCác khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- a. Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, liên doanh: Các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

- b. Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi các công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các công ty này (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Mức trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013.

Đối với các khoản đầu tư khác, việc trích lập dự phòng tổn thất căn cứ vào giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại thời điểm trích lập, trong trường hợp không xác định được giá trị hợp lý việc lập dự phòng căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư.

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm 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 người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính riêng.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình**

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013.

a. Nguyên tắc kế toánTài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình

- Tài sản vô hình của Công ty là phần mềm kế toán.

b. Phương pháp khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<u>Năm 2016</u>
	Số năm
Nhà xưởng, vật kiến trúc	8 - 20
Máy móc, thiết bị	5 - 20
Phương tiện vận tải	6 - 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03- 05
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 10

Phần mềm kế toán được phân bổ trong 3 năm.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh 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 và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian 2 đến 3 năm.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, phải trả nội bộ và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán : gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác)
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

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

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Chi phí phải trả bao gồm: Phí bảo trì các căn hộ, chi phí công trình.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

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

Doanh thu bất động sản là các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bất động sản phân lô bán nền, nếu đã chuyển giao nền đất cho khách hàng (không phụ thuộc đã làm xong thủ tục pháp lý về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa) và hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận doanh thu đối với nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- (a) Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- (b) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (c) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- (d) Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của bảng cân đối kế toán;
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Hàng bán bị trả lại: do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi nhận theo nguyên tắc:

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo.
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng : ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Công ty đang xác định đơn giá vốn cho 1m² bất động sản căn cứ trên đơn giá tạm tính dựa vào tổng chi phí các hạng mục đã được quyết toán cộng giá trị các hợp đồng của các hạng mục chưa được nghiệm thu quyết toán chia tổng phần diện tích xây dựng có thể bán hoặc cho thuê.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

-Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:

- Lỗ do góp vốn đầu tư ra bên ngoài: Được ghi nhận theo nguyên tắc thực tế phát sinh.
- Lỗ đầu tư chứng khoán : Được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách.

- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

- Chi phí góp vốn liên doanh liên kết, chuyển nhượng chứng khoán: theo thực tế phát sinh.

- Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo 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 riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng 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.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp kể cả Công ty Mẹ, các Công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Tổng Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản, hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng rất nhỏ, không có bộ phận cung cấp dịch vụ chuyên trách, riêng biệt. Vì vậy, Công ty không có Báo cáo bộ phận.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Tiền mặt	2.298.251.779	5.828.826.280
Tiền gửi ngân hàng	257.308.433.647	237.686.235.497
Tổng	259.606.685.426	243.515.061.777

5.2 Phải thu khách hàng và trả trước cho người bán

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Ngắn hạn	534.519.140.177	168.382.227.262
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>70.334.220.835</i>	<i>25.947.503.458</i>
BQLDA Đầu tư Xây dựng huyện Mỹ Đức	5.583.196.000	5.583.196.000
Biệt thự Văn Phú lô 12 ô 08	-	3.537.562.500
Công ty Cổ phần Xây Lắp Hải Phát.	3.816.745.450	3.816.745.450
Công ty Cổ phần Xây Dựng Hải Phát	3.824.358.454	3.824.358.454
Công ty Cổ phần thiết bị xây dựng SACOFORM	222.095.206	6.949.329.034
Các khách hàng khác	56.887.825.725	2.236.312.020
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	<i>464.184.919.342</i>	<i>142.434.723.804</i>
Công ty Cổ phần TSQ Techco	66.892.978.570	467.036.200
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Việt	224.966.527.436	99.803.027.436
Các khách hàng khác	172.325.413.336	42.164.660.168
Dài hạn	-	-
Tổng	534.519.140.177	168.382.227.262

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.3 Phải thu khác

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	221.365.629.503	(49.000.000.000)	184.417.503.238	(49.000.000.000)
- Ký cược, ký quỹ	62.200.280.000	-	-	-
- Cho mượn	-	-	-	-
- Tạm ứng	7.079.697.658	-	14.636.259.317	-
- Phải thu khác	152.085.651.845	(49.000.000.000)	169.781.243.921	(49.000.000.000)
<i>Công ty CPĐT Hạ Tầng- Kinh Doanh Đô Thị (1)</i>	49.000.000.000	(49.000.000.000)	49.000.000.000	(49.000.000.000)
<i>Đỗ Quý Đường</i>	-	-	40.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đức (2)</i>	76.500.000.000	-	-	-
<i>Công ty CP C.N.L 689</i>	-	-	17.165.000.000	-
<i>Phải thu khác</i>	26.585.651.845	-	63.616.243.921	-
Dài hạn	82.355.000.000	-	399.159.094.385	-
- Phải thu khác	82.355.000.000	-	399.159.094.385	-
<i>Công ty CP C.N.L 689</i>	-	-	76.659.685.385	-
<i>Công ty CP đầu tư TC - TMDV FICO (3)</i>	30.835.000.000	-	30.835.000.000	-
<i>Công ty CP Vietinco (4)</i>	21.000.000.000	-	21.000.000.000	-
<i>Xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1 (5)</i>	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
<i>Công ty CP D.A.C 368</i>	-	-	240.144.409.000	-
<i>Đối tượng khác</i>	520.000.000	-	520.000.000	-
<i>Phải thu khác</i>	-	-	-	-
Tổng	303.720.629.503	(49.000.000.000)	583.576.597.623	(49.000.000.000)

(1) Hợp đồng cho vay vốn số 02/2011/HĐVV ngày 01/08/2011 về việc cho vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh ký với Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng – Kinh doanh Đô thị. Số tiền cho vay là 50 tỷ đồng. Mục đích vay là để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn vay là 6 tháng kể từ ngày 01/08/2011 với lãi suất vay là 24%/năm. Khoản cho vay này đến 31/12/2016 Công ty đã thu hồi được gốc vay là 1 tỷ đồng, phần gốc vay còn lại và lãi phát sinh chưa thu hồi được.

(2) Hợp tác đầu tư số 11A/2016/TT-HTĐT ngày 28/1/2016, tổng giá trị đầu tư 130.000.000.000 đồng, có thể giải ngân một lần hoặc nhiều lần, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp thực tế nếu đầu tư thành công; trong trường hợp đầu tư không thành công trả lãi theo lãi suất Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán.

(3) Khoản đầu tư theo thỏa thuận hợp tác đầu tư số 536A/2011/TTHTĐT ngày 17/12/2010 với Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính - Thương mại dịch vụ Fico (“FICO”) về việc “Hợp tác đầu tư, phát triển Dự án khu chức năng đô thị Ao Sào”. Theo đó, trong giai đoạn 1 của tiến độ góp vốn Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát đã phải thanh toán cho FICO số tiền là 23.335.000.000 đồng. Trong năm 2014 và 2015, Công ty đã thu hồi một phần vốn đầu tư, và số dư vốn đầu tư còn lại tại thời điểm 31/12/2016 là 3.835.000.000 đồng.

Khoản đầu tư theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 86/2009/HĐHTKD ký với FICO về việc “Hợp tác đầu tư xây dựng Dự án tổ hợp nhà ở trung tâm thương mại và văn phòng tại ô đất A7/CC2 của Dự án đầu tư và xây dựng khu đô thị Nam Trung Yên. Theo đó, Công ty góp 95% tổng số vốn góp tương ứng với 950 tỷ đồng. Đến thời điểm 31/12/2016, Công ty đã góp số tiền là 27.000.000.000 đồng.

5.3 Phải thu khác (Tiếp theo)

(4) Theo thỏa thuận hợp tác đầu tư số 523/2010/TT-HTĐT ngày 15/12/2010 về việc “góp vốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Nam Quốc lộ 32. Các bên tham gia thống nhất ủy quyền cho Công ty Cổ phần Vietinco đại diện cho các bên liên doanh góp vốn tham gia đàm phán và ký kết hợp đồng vay vốn với Chủ đầu tư Khu đô thị Nam Quốc lộ 32 là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5 để cho vay vốn nhằm mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng của dự án để triển khai các dự án cấp 2, bao gồm đất xây dựng nhà thấp tầng và đất xây dựng nhà cao tầng. Giá trị vốn cho vay là 720 tỷ đồng. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát góp 612 tỷ đồng tương đương 85% tổng vốn góp của các bên, Công ty Cổ phần Vietinco góp 108 tỷ đồng tương đương 15% tổng số vốn góp của các bên. Đến thời điểm 31/12/2011 công ty đã chuyển 91 tỷ đồng theo Hợp đồng trên. Trong năm 2012, do điều chỉnh về chiến lược kinh doanh nên công ty đã đàm phán với khách hàng và thu lại một phần giá trị tiền đã chuyển là 70 tỷ đồng số tiền còn lại là 21 tỷ đồng.

(5) Chuyển tiền hợp tác đầu tư theo hợp đồng số 173/HĐ-HTĐT về việc góp vốn thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh Công trình có chức năng hỗn hợp Đại Thanh, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Ngày 06/05/2010, các bên thống nhất ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát thay mặt các bên sử dụng pháp nhân của mình đứng ra đàm phán với Công ty Cổ phần SX & TM Đại Thanh và ký kết, thực hiện Hợp đồng hợp tác đầu tư, các hồ sơ văn bản pháp lý và kinh doanh Dự án xây dựng công trình có chức năng hỗn hợp Đại Thanh trên diện tích theo Văn bản số 735/UBND-KH&ĐT ngày 29/01/2010 của UBND Thành Phố Hà Nội về việc nghiên cứu lập và thực hiện công trình Đại Thanh (khoảng 127.903 m²). Tổng giá trị vốn góp ban đầu để thực hiện dự án: 151.000.000.000 VND, trong đó Hải Phát chiếm tỷ lệ 55% tổng giá trị vốn góp, tương đương 80.050.000.000 VND, Xí nghiệp số 1 chiếm tỷ lệ 45% tổng giá trị vốn góp, tương đương 67.950.000.000 VND.

Hợp đồng số 31/2011/HĐ-CNQGVĐT chuyển nhượng quyền góp vốn (tỷ lệ góp 55%) đầu tư vào “Dự án đầu tư, kinh doanh Công trình có chức năng hỗn hợp Đại Thanh, huyện Thanh Trì, Hà Nội”, giá trị chuyển nhượng là 100.000.000.000 VND (chưa bao gồm các khoản thuế phí, phí, lệ phí nhà nước phát sinh hoặc liên quan đến việc chuyển nhượng phần vốn góp. Giá trị chuyển nhượng đợt 1 là 30.000.000.000 VND được chuyển từ số tiền đặt cọc mà số Bên B đã chuyển cho Bên A, Đợt 2 là 40.000.000.000 VND ngay sau khi Công ty Cổ phần sản xuất & Thương mại Đại Thanh đã dời đi. Đợt 3 là 30.000.000.000 VND ngay sau khi hoàn tất các thủ tục do hai bên thỏa thuận

5.4 Nợ xấu

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	49.000.000.000	-	60.388.096.307	-
<i>Trong đó:</i>				
	Quá hạn trên 6 tháng	Quá hạn 1-2 năm	Quá hạn 2-3 năm	Quá hạn trên 3 năm
Công ty CPĐT Hạ Tầng-Kinh Doanh Đô Thị	-	-	-	49.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2016 (VND)		01/01/2016 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.615.970.592	-	753.673.159	-
Chi phí SX KDDD	1.126.953.328.809	-	1.851.866.894.275	-
Hàng hóa	8.341.841.877	-	8.345.499.777	-
Tổng	1.136.911.141.278	-	1.860.966.067.211	-
Chi phí SX KDDD gồm				
<i>Dự án An Hưng (The Pride) (1)</i>	443.348.598.820	-	1.756.118.447.219	-
<i>Dự án Tân Tây Đô (2)</i>	112.154.381.902	-	61.832.276.319	-
<i>Dự án Vạn Phúc (3)</i>	536.599.539.783	-	-	-
<i>Dự án khác</i>	34.850.808.304	-	33.916.170.737	-

5.6 Thuế và các khoản phải thu nhà nước

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Thuế TNDN tạm nộp (*)	8.775.499.016	41.500.794.728
Tổng	8.775.499.016	41.500.794.728

(*) Tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền và doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.7 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng
NGUYỄN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2016	6.461.403.439	602.039.492	10.691.977.217	1.601.192.706	19.356.612.854
Tăng trong năm	105.698.785.885	34.000.000	14.611.680.000	83.790.000	120.428.255.885
Mua trong năm	-	34.000.000	14.611.680.000	83.790.000	14.729.470.000
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	105.698.785.885	-	-	-	105.698.785.885
Giảm trong năm	6.461.403.439	319.378.455	7.620.999.035	155.795.728	14.557.576.657
Thanh lý, nhượng bán	-	319.378.455	7.620.999.035	155.795.728	8.096.173.218
Giảm khác (*)	6.461.403.439	-	-	-	6.461.403.439
Số dư tại 31/12/2016	105.698.785.885	316.661.037	17.682.658.182	1.529.186.978	125.227.292.082
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2016	2.991.777.748	586.726.572	7.624.680.582	1.259.042.045	12.462.226.947
Tăng trong năm	2.079.200.879	19.090.696	1.570.463.608	207.924.659	3.876.679.842
Khấu hao trong năm	2.079.200.879	19.090.696	1.570.463.608	207.924.659	3.876.679.842
Giảm trong năm	2.991.777.748	319.378.455	5.813.054.900	155.795.728	9.280.006.831
Thanh lý, nhượng bán	-	319.378.455	5.813.054.900	155.795.728	6.288.229.083
Giảm khác (*)	2.991.777.748	-	-	-	2.991.777.748
Số dư tại 31/12/2016	2.079.200.879	286.438.813	3.382.089.290	1.311.170.976	7.058.899.958
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2016	3.469.625.691	15.312.920	3.067.296.635	342.150.661	6.894.385.907
Tại 31/12/2016	103.619.585.006	30.222.224	14.300.568.892	218.016.002	118.168.392.124

(*) Giảm do phá dỡ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.8 Tài sản cố định vô hình*Đơn vị tính: VND*

	Quyền sử dụng đất tại Phú Lâm	Phần mềm kế toán	Tổng
NGUYỄN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2016	4.900.000.000	30.000.000	4.930.000.000
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	4.900.000.000	-	4.900.000.000
Giảm khác	4.900.000.000	-	4.900.000.000
Số dư tại 31/12/2016	-	30.000.000	30.000.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2016	784.000.028	30.000.000	814.000.028
Tăng trong năm	-	-	-
Khấu hao trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	784.000.028	-	784.000.028
Giảm khác	784.000.028	-	784.000.028
Số dư tại 31/12/2016	-	30.000.000	30.000.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2016	4.115.999.972	-	4.115.999.972
Tại 31/12/2016	-	-	-

5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	234.424.221.141	234.424.221.141	205.250.258.297	205.250.258.297
DA Phú Lương (1)	234.424.221.141	234.424.221.141	205.250.258.297	205.250.258.297
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	881.794.202.447	881.794.202.447	454.251.072.759	454.251.072.759
Dự án nhà ở xã hội Phú Lâm (2)	532.811.125.191	532.811.125.191	136.243.514.655	136.243.514.655
Dự án Hải Phát Plaza (3)	348.983.077.256	348.983.077.256	316.524.137.615	316.524.137.615
Xây dựng trụ sở công ty	-	-	1.483.420.489	1.483.420.489
Tổng	1.116.218.423.588	1.116.218.423.588	659.501.331.056	659.501.331.056

5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn (Tiếp theo)

(1) Dự án Phú Lương: Bao gồm các chi phí đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 196/HĐHTĐT/HP-TV ngày 27/11/2015, theo đó Công ty hợp tác với liên doanh Trung Việt - Sông Đà 2 - Hồng Quang ("Liên doanh") để được khai thác đầu tư trên khu đất thuộc Dự án Khu đô thị mới Phú Lương, với tổng diện tích khoảng 53.095 m². Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 38/2016/HĐCQSDĐ/HP-TV ngày 30/03/2016 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Việt (Đại diện liên danh) về việc mua 19.705 m² đất gồm: 24 đất biệt thự (BT-12; BT13-03 đến BT13-25); 7 lô liền kề (Từ LK-31 đến LK-37). Công ty đã nhận giao mặt bằng số 112/BBBGMB/2016 ngày 31/3/2016.

(2) Dự án NOXH Phú Lãm: Quyết định số 7112/QĐ-UBND ngày 24/12/2015 của UBND TP Hà Nội về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát sử dụng 45.122 m² đất tại phường Phú Lãm, quận Hà Đông để thực hiện dự án xây dựng Khu nhà ở xã hội Phú Lãm. Dự án báo gồm 5 toà CT1 đến CT5, tổng mức đầu tư là 1.758.689.656.000 đồng.

(3) Dự án Hải Phát Plaza: Quyết định số 3923/QĐ-UBND ngày 18/7/2016 của UBND TP Hà Nội về việc giao 35.893 m² đất tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza. Dự án bao gồm: 1 khu nhà hỗn hợp 25 tầng và 3 tầng hầm; 8 căn biệt thự 3 tầng có tum thang; 39 nhà liền kề 3 tầng có tum thang. Tổng dự toán công trình là 1.731.087.744.000 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

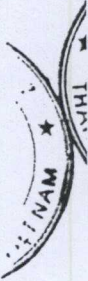
Mẫu B 09-DN

5.10 Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

	31/12/2016		01/01/2016					
	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty con								
Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân	55,0%	55,0%	204.250.744.080	-	-	74.820.000.000	-	-
Công ty cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	70,0%	70,0%	55.000.000.000	-	-	55.000.000.000	-	-
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	77,0%	77,0%	99.500.000.000	-	-	18.800.000.000	-	-
Công ty CP Thương mại Địa ốc Bình Minh	77,1%	77,1%	1.540.000.000	-	-	1.020.000.000	-	-
			48.210.744.080	-	-	-	-	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết								
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh	50%	50%	828.545.220.000	-	-	559.240.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hải Phát	41%	41%	480.000.000.000	-	-	480.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	45,6%	45,6%	48.300.000.000	-	-	41.000.000.000	-	-
Tổng công ty XDCT GT 5	38,7%	38,7%	300.245.220.000	-	-	38.240.000.000	-	-
			189.066.949.354	-	-	178.733.949.354	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác								
Công ty CP đầu tư tài chính, thương mại dịch vụ Fico			6.213.949.354	-	-	6.213.949.354	-	-
Cty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Hà Nội			6.553.000.000	-	-	-	-	-
Công ty CP BĐS Đường Sắt			5.000.000.000	-	-	5.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô			6.300.000.000	-	-	2.520.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Á - CN Hà Nội			165.000.000.000	-	-	165.000.000.000	-	-
Tổng			1.221.862.913.434	-	-	812.793.949.354	-	-

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện nay không có hướng dẫn về các tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.11 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Dài hạn	30.198.050.141	55.371.991.075
Chi phí CCDC	1.725.891.961	5.461.576.154
Phí môi giới BĐS	23.380.158.180	49.910.414.921
Chi phí thuê hội viên	5.092.000.000	-
Tổng	30.198.050.141	55.371.991.075

5.12 Phải trả người bán

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	252.215.633.502	252.215.633.502	246.616.288.526	246.616.288.526
Phải trả người bán	252.215.633.502	252.215.633.502	246.616.288.526	246.616.288.526
Công ty Cổ phần Xây Lắp Hải Phát.	9.373.539.502	9.373.539.502	29.557.379.177	29.557.379.177
Công Ty Cổ phần Xây Dựng Hải Phát	29.781.626.889	29.781.626.889	39.777.680.448	39.777.680.448
Công ty cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	28.367.375.170	28.367.375.170	-	-
Công ty TNHH An Quý Hưng	4.903.620.695	4.903.620.695	-	-
Các khách hàng khác	179.789.471.246	179.789.471.246	177.281.228.901	177.281.228.901
b. Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	252.215.633.502	252.215.633.502	246.616.288.526	246.616.288.526

5.13 Người mua trả tiền trước

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
a. Ngắn hạn	100.540.810.292	1.534.530.174.206
Khách hàng trả tiền trước các căn hộ dự án NOXHPL	82.174.317.226	-
Trả tiền theo tiến độ dự án "An Hưng"	13.057.830.365	1.474.695.959.446
Đối tượng khác	5.308.662.701	59.834.214.760
b. Dài hạn	-	-
Tổng	100.540.810.292	1.534.530.174.206

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2016	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2016
Phải nộp	54.510.612.684	51.387.922.900	56.723.112.991	49.175.422.593
Thuế giá trị gia tăng	7.480.630.102	6.123.865.957	7.480.124.611	6.124.371.448
Thuế thu nhập (*) doanh nghiệp	41.987.174.655	39.456.127.335	41.621.893.357	39.821.408.633
Thuế thu nhập cá nhân	5.042.807.927	2.735.036.389	7.280.129.612	497.714.704
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	337.965.411	337.965.411	-
Thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	2.731.927.808		2.731.927.808
Phải thu	41.500.794.728	40.021.257.317	7.295.961.605	8.775.499.016
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	41.500.794.728	40.021.257.317	7.295.961.605	8.775.499.016

(*) Thuế TNDN thực tế nộp trong năm là 8.896.597.645 đồng, bù trừ thuế TNDN phải nộp phát sinh từ hoạt động sản xuất kinh doanh và thuế TNDN đã tạm nộp 1% trên doanh thu thu được tiền là 40.021.257.317 đồng.

5.15 Chi phí phải trả

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Ngắn hạn	82.148.429.128	63.040.597.826
Chi phí khác	82.148.429.128	63.040.597.826
Dài hạn	-	-
Tổng	82.148.429.128	63.040.597.826

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.16 Phải trả khác

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Ngắn hạn	1.291.665.566.138	116.418.805.398
Kinh phí công đoàn	702.215.998	660.805.160
Bảo hiểm xã hội	-	140.692.900
Bảo hiểm y tế	-	24.330.600
Bảo hiểm thất nghiệp	-	10.716.400
Các khoản phải trả, phải nộp khác	653.309.414.454	115.582.260.338
<i>Đỗ Quý Hải</i>	<i>10.925.280.000</i>	<i>15.894.910.000</i>
<i>Phạm Thị Phương Nhung</i>	<i>7.759.170.882</i>	<i>23.359.247.000</i>
<i>Công ty CP Bất Động Sản Hải Phát (1)</i>	<i>80.000.000.000</i>	-
<i>Vũ Kim Giang (2)</i>	<i>124.768.685.000</i>	-
<i>Công ty TNHH An Quý Hưng (3)</i>	<i>304.002.430.460</i>	-
<i>Nguyễn Hồng Thái</i>	-	<i>36.359.247.000</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>125.853.848.112</i>	<i>39.968.856.338</i>
Nhận ký quỹ ký cược (Đặt cọc mua các dự án)	637.653.935.686	-
Dài hạn	688.229.920.000	500.164.700.000
Cty CP Đầu tư An Thịnh (4)	264.000.000.000	264.000.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô (5)	202.200.220.000	-
Chu Thị Lương (6)	165.000.000.000	165.000.000.000
Đối tượng khác	57.029.700.000	71.164.700.000
Tổng	1.979.895.486.138	616.583.505.398

(1) Tiền đặt cọc thực hiện tiếp thị phân phối chào bán các căn hộ tại dự án “Tân Tây Đô” theo hợp đồng ủy quyền bán bất động sản qua sàn số 128/2016/HĐUQ-TTĐ ngày 05/5/2016 và tại dự án “The Pride” theo hợp đồng số 129/2016/HĐUQ-ThePride ngày 05/5/2016.

(2) Vay vốn theo Hợp đồng số 205/2016/HĐVV ngày 04/4/2016, thời hạn vay 12 tháng, vay phục vụ sản xuất kinh doanh, lãi suất 12%/năm, số tiền vay theo thỏa thuận từng lần giữa 2 bên.

(3) Hợp đồng Hợp tác đầu tư 1705/2016/HĐHTĐT về việc hợp tác tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Xây dựng cơ sở thương mại, dịch vụ đối với diện tích 7.192 m² đất tại Dự án làng nghề dệt lụa Vạn Phúc, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội theo quyết định số 2382/QĐ-UBND ngày 17/05/2016 của UBND Thành Phố Hà Nội.

(4) Khoản vay Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh theo hợp đồng vay vốn số 01/2011/HĐVV ngày 01/07/2011 tổng số tiền là 264.000.000.000 đồng, thời hạn 3 năm, lãi suất 0%.

(5) Hợp đồng số 342/2015/HĐ-UQ, ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát mua cổ phần các Tổng công ty kinh doanh ngành nghề xây dựng công trình giao thông đã được cổ phần hóa phát hành thông qua các hình thức hợp pháp mà pháp luật cho phép, Số cổ phần ủy quyền mua tối đa là 10.176.000 Cổ phần mệnh giá 10.000 VNĐ/Cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng tối đa không quá 210.000.000.000 VNĐ.

6) Hợp đồng số 262/2015/TT-HTĐT ngày 23/12/2015, góp vốn đầu tư để tìm kiếm cơ hội đầu tư và triển khai thực hiện một số Dự án bất động sản để hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.17 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

Vay	31/12/2016		Phát sinh trong năm		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng Vietinbank - CN Ba Đình	419.671.292.262	419.671.292.262	415.171.045.262	412.499.753.000	417.000.000.000	417.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) - CN Ba Đình (1)	215.400.558.262	215.400.558.262	-	85.000.000.000	85.000.000.000	85.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	24.000.000.000	24.000.000.000	214.814.172.262	279.413.614.000	280.000.000.000	280.000.000.000
Vay cá nhân	180.270.734.000	180.270.734.000	176.356.873.000	48.086.139.000	52.000.000.000	52.000.000.000
Vay dài hạn						
- Dưới 60 tháng	647.659.951.116	647.659.951.116	453.957.125.800	232.020.096.946	425.722.922.262	425.722.922.262
NH Vietinbank - CN Sông Nhuệ (2)	345.659.951.116	345.659.951.116	362.865.875.800	17.205.924.684	-	-
NH Quân Đội - CN Ba Đình	-	-	214.814.172.262	214.814.172.262	214.814.172.262	214.814.172.262
Ngân hàng Indovina - CN Thiên Long (3)	302.000.000.000	302.000.000.000	91.091.250.000	-	210.908.750.000	210.908.750.000
Tổng	1.067.331.243.378	1.067.331.243.378	869.128.171.062	644.519.849.946	842.722.922.262	842.722.922.262

(1) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 04.14.086.762582 ngày 10/01/2014 với Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Ba Đình, mục đích khoản vay: tài trợ Dự án Tờ hợp Thương mại Dịch vụ căn hộ The Pride - Khu đô thị mới An Hưng - Hà Đông - Hà Nội và mục đích khác nếu được ngân hàng chấp thuận bằng văn bản; số tiền vay cam kết tối đa 530.000.000.000 đồng; lãi suất được qui định theo từng thời kỳ và theo từng khế ước nhận nợ. Tài sản đảm bảo bao gồm: các tài sản được qui định theo Phụ lục Hợp đồng thế chấp số 01.14.086.7625820.VBSDD3 và biên bản định giá lại tài sản đảm bảo ngày 15/04/2015 bao gồm phần tài sản chưa bán thuộc tòa nhà B1, B2, B4, các khu căn hộ và sàn thương mại của Dự án Tờ hợp thương mại Dịch vụ và căn hộ The Pride; khoản phải thu hình thành từ hợp đồng mua bán căn hộ/sàn thương mại thuộc khối nhà B1, B2, B3, B4 nêu trên.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (2) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016-HĐTDDA/NHCT322-HP của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ, giá trị khoản vay tối đa 900.000.000.000 đồng; mục đích khoản vay được sử dụng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp, hợp lý và hợp lệ để thực hiện Dự Án: đầu tư khu Nhà ở xã hội Phú Lâm, Hà Đông, Hà Nội; lãi suất áp dụng trong năm 2016 là 5%/năm và có thể thay đổi lãi suất cho vay hỗ trợ nhà ở do NHNN công bố hàng năm; thời hạn cho vay các Khoản nợ là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Hợp đồng thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở số 01/2016/HĐTDDA-NHCT322/HP. Tài sản thế chấp là toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội Phú Lâm, Hà Đông, Hà Nội được xây dựng trên Thửa đất có diện tích 45.122 m² tại Phường Phú Lâm, Quận Hà Đông, Hà Nội theo Quyết định giao đất số 7112/QĐ-UBND ngày 24/12/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và Giấy phép xây dựng số 05/GPXD-SXD do Sở xây dựng Hà Nội cấp ngày 02/02/2016 về việc xây dựng 05 công trình tại Phường Phú Lâm, Quận Hà Đông, Hà Nội.
- (3) Khoản vay theo hợp đồng vay vốn số 97/2015/HĐTH/IVBTL-HP ngày 14/12/2015 của Ngân hàng TNHH INDOVINA - chi nhánh Thiên Long, giá trị khoản vay tối đa 302.000.000.000 đồng; mục đích của khoản vay được sử dụng để tài trợ một phần vốn góp khu đất 1 thuộc dự án "Khu đô thị mới Phú Lương"; lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10%/năm và có thể thay đổi theo từng thời kỳ; thời hạn 03 năm kể từ ngày giải ngân, thời gian ân hạn là 1 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo được qui định trong Hợp đồng sửa đổi, bổ sung số 97/2015/PL01/IVBTL-HP, bao gồm quyền sử dụng đất và toàn bộ các khoản lợi thu được từ việc kinh doanh, khai thác quyền sử dụng tổng cộng 20.561 m² đất của 09 thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị mới Phú Lương, toàn bộ các khoản lợi ích thu được từ việc kinh doanh, khai thác quyền.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.18 Vốn chủ sở hữu**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu***Đơn vị tính: VND*

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2015	750.000.000.000	111.935.313.799	861.935.313.799
Lãi trong năm		156.010.264.005	156.010.264.005
Số dư tại 31/12/2015	<u>750.000.000.000</u>	<u>267.945.577.804</u>	<u>1.017.945.577.804</u>
Số dư tại 01/01/2016	750.000.000.000	267.945.577.804	1.017.945.577.804
Lãi trong năm	-	160.459.878.580	160.459.878.580
Số dư tại 31/12/2016	<u>750.000.000.000</u>	<u>428.405.456.384</u>	<u>1.178.405.456.384</u>

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
Đỗ Quý Hải	375.000.000.000	165.575.000.000
Nguyễn Hồng Thái	-	156.075.000.000
Đỗ Quý Chiến	-	75.000.000.000
Nguyễn Đình Công	-	75.000.000.000
Lê Tiến Hùng	37.500.000.000	20.250.000.000
Trần Hoài Anh	154.425.000.000	108.100.000.000
Đỗ Quý Đường	75.000.000.000	75.000.000.000
Chu Thị Lương	75.000.000.000	-
Đỗ Quý Thành	33.075.000.000	75.000.000.000
Tổng	<u>750.000.000.000</u>	<u>750.000.000.000</u>

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

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	750.000.000.000	750.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	750.000.000.000	750.000.000.000
Cổ tức đã chia	-	-
Phân phối các quỹ	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**d. Cổ phiếu**

	31/12/2016	01/01/2016
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	750.000	750.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	750.000	750.000
Cổ phiếu phổ thông	750.000	750.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	750.000	750.000
Cổ phiếu phổ thông	750.000	750.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	1.000.000	1.000.000

5.19 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.759.443.890.293	995.454.982.330
Doanh thu hoạt động khác	40.982.855.135	38.704.804.661
Tổng	1.800.426.745.428	1.034.159.786.991

5.20 Giá vốn hàng bán

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.394.241.646.991	734.997.985.679
Giá vốn hoạt động khác	12.347.381.806	31.623.657.821
Tổng	1.406.589.028.797	766.621.643.500

5.21 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.033.833.981	1.129.068.319
Tổng	8.033.833.981	1.129.068.319

5.22 Chi phí tài chính

	Năm 2016	Năm 2015
	VND	VND
Lãi tiền vay	32.564.187.444	10.085.117.243
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	40.500.000.000	
Tổng	73.064.187.444	10.085.117.243

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí bán hàng	63.173.775.026	8.503.000.486
Chi phí khấu hao TSCĐ	8.432.776	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	54.600.315.173	8.503.000.486
<i>Phí môi giới bán bất động sản</i>	<i>46.053.430.691</i>	-
<i>Chi phí dịch vụ mua ngoài khác</i>	<i>8.546.884.482</i>	<i>8.503.000.486</i>
Chi phí bằng tiền khác	8.565.027.077	
Chi phí quản lý	77.373.419.365	55.216.598.529
Chi phí nhân viên quản lý	20.516.256.815	20.730.101.775
Chi phí vật liệu quản lý	1.054.744.113	632.646.641
Chi phí đồ dùng văn phòng	5.451.740.419	1.079.194.362
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.075.991.489	2.524.816.929
Thuế phí và lệ phí	335.532.679	379.065.662
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.923.313.734	20.419.637.363
Chi phí bằng tiền khác	33.015.840.116	9.451.135.797
Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	(11.388.096.307)	(1.000.000.000)
Hoàn nhập dự phòng phải thu	(11.388.096.307)	(1.000.000.000)
Tổng	129.159.098.084	62.719.599.015

5.24 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý tài sản	941.118.183	1.072.727.273
Thu nhập khác	7.300.784.246	5.360.997.575
Tổng	8.241.902.429	6.433.724.848
Chi phí khác		
Giá trị còn lại tài sản cố định thanh lý	1.807.944.135	1.180.242.605
Chi nộp phạt thuế	3.469.625.691	-
Chi phí khác	2.696.591.772	155.329.547
Tổng	7.974.161.598	1.335.572.152
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	267.740.831	5.098.152.696

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	199.916.005.915	200.960.648.248
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	3.884.634.954	11.279.239.589
<i>Lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh ngoài bất động sản được bù lỗ</i>	3.884.634.954	11.279.239.589
Thu nhập chịu thuế	196.031.370.961	189.681.408.659
Thuế TNDN phải nộp	39.206.274.192	41.729.909.905
Điều chỉnh thuế của năm trước	249.853.143	3.220.474.338
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	39.456.127.335	44.950.384.243

6. THÔNG TIN KHÁC**6.1 Thông tin về các bên liên quan***Đơn vị tính: VND*

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Ban Giám đốc và HĐQT	Thu nhập	4.343.941.492	5.979.157.404

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Giao dịch mua			
Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát	Mua hàng hóa dịch vụ	30.640.703.281	7.166.347.781
Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát	Ủy quyền	80.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Mua hàng hóa dịch vụ	20.898.451.168	6.112.337.779
Giao dịch bán			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Cung cấp dịch vụ	8.413.209.720	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát	Cung cấp dịch vụ	3.604.573.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

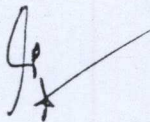
6.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**Số dư với các bên có liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2016	01/01/2016
Các khoản phải thu khác			
Công ty Cổ phần đầu tư An Thịnh	Công ty liên kết	5.834.200.000	5.834.200.000
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết	7.350.000.000	3.350.000.000
Đỗ Quý Hải	Tổng giám đốc		15.660.672.000
Lê Tiến Hùng	Phó Tổng giám đốc	84.988.000	3.197.177.000
Trần Hoài Anh	Phó Tổng giám đốc	254.645.000	5.379.448.000
Trần Thị Kim Oanh	Phó Tổng giám đốc	54.645.000	700.000.000
Phải trả người bán			
CTCP ĐTXD và TM Thành Nhân	Công ty con	1.486.819.001	1.486.819.001
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Công ty con	7.708.754.326	1.522.688.800
Công ty cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	Công ty con	28.367.375.170	-
Phải trả khác			
Công ty CP Đầu tư An Thịnh	Công ty liên kết	264.000.000.000	264.000.000.000
Công ty cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	Công ty con	-	80.000.000.000
Đỗ Quý Hải	Tổng giám đốc	10.925.280.000	15.894.910.000
Lê Tiến Hùng	Phó Tổng giám đốc	46.724.425.000	500.000.000
Trần Thị Kim Oanh	Phó Tổng giám đốc	3.345.000.000	1.966.624.000
Trần Hoài Anh	Phó Tổng giám đốc	53.910.250.000	881.920.000

6.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Tư vấn và Kiểm toán Anh với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2017

Tổng Giám đốc



Đỗ Quý Hải