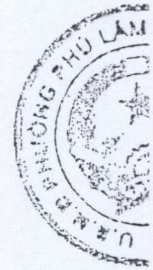


BẢN SAO

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 2017



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 - 36



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 31/12/2017.

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 12 ngày 11 tháng 01 năm 2018 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Theo giấy đăng ký doanh nghiệp lần thứ 12 vốn điều lệ của Công ty là 1.500.000.000.000 đồng tương ứng với 150.000.000 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 Thường trực	Bỏ nhiệm 24/11/2017
	Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch	Bỏ nhiệm 24/11/2017
	Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên	Miễn nhiệm 24/11/2017
	Bà Trần Hoài Anh	Thành viên	
	Bà Chu Thị Lương	Thành viên	

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	
	Ông Lê Tiến Hùng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	
	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	Miễn nhiệm 23/11/2017
	Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm 23/11/2017
	Ông Phạm Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
	Ông Lê Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm 5/5/2017
	Ông Đoàn Hòa Thuận	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm 25/10/2017

D.N:
CÔ
T
KIỂM
AV
Đ.H.A

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THỨC 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 2017.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 13 tháng 02 năm 2018

Số: 104/2018/BCKT-BCTCR/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng năm 2017 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 13/02/2018, từ trang 05 đến trang 36 bao gồm Bảng Cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2017; 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ 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.



Đình Văn Thắng**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1147-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 03/2018/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2018 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 13 tháng 02 năm 2018

Nguyễn Thị Mai Hoa**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2018-137-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

	MS	TM	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.568.014.016.089	2.142.721.224.256
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	550.045.195.164	259.606.685.426
1. Tiền	111		220.045.195.164	259.606.685.426
2. Các khoản tương đương tiền	112		330.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.352.666.202.068	706.884.769.680
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	252.675.641.687	70.334.220.835
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.2	703.184.616.910	464.184.919.342
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.3	445.805.943.471	221.365.629.503
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.4	(49.000.000.000)	(49.000.000.000)
IV. Hàng tồn kho	140	5.5	637.336.315.455	1.136.911.141.278
1. Hàng tồn kho	141		637.336.315.455	1.136.911.141.278
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		27.966.303.402	39.318.627.872
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.113.466.386	30.543.128.856
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.6	20.852.837.016	8.775.499.016
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.985.830.319.632	2.568.802.779.287
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		52.060.870.000	82.355.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	5.3	52.060.870.000	82.355.000.000
II. Tài sản cố định	220		203.462.962.616	118.168.392.124
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	203.462.962.616	118.168.392.124
- Nguyên giá	222		214.203.278.291	125.227.292.082
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.740.315.675)	(7.058.899.958)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	-	-
- Nguyên giá	228		30.000.000	30.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	(30.000.000)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.220.600.781.538	1.116.218.423.588
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	5.9	-	234.424.221.141
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.9	2.220.600.781.538	881.794.202.447
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.10	1.469.706.385.165	1.221.862.913.434
1. Đầu tư vào công ty con	251		931.450.000.000	204.250.744.080
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		386.176.385.165	828.545.220.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		152.080.000.000	189.066.949.354
VI. Tài sản dài hạn khác	260		39.999.320.313	30.198.050.141
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.11	39.999.320.313	30.198.050.141
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		6.553.844.335.721	4.711.524.003.543

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

	MS	TM	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		4.494.262.673.753	3.533.118.547.159
I. Nợ ngắn hạn	310		1.751.083.015.174	2.197.228.676.043
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	217.290.366.190	252.215.633.502
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	4.428.153.988	100.540.810.292
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	64.865.846.663	49.175.422.593
4. Phải trả người lao động	314		2.661.727.615	811.385.392
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	112.599.765.178	82.148.429.128
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	1.149.032.030.856	1.291.665.566.138
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17	194.632.987.948	419.671.292.262
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		5.572.136.736	1.000.136.736
II. Nợ dài hạn	330		2.743.179.658.579	1.335.889.871.116
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.11	531.483.401.460	-
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.16	543.911.379.296	688.229.920.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	1.667.784.877.823	647.659.951.116
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.059.581.661.968	1.178.405.456.384
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.18	2.059.581.661.968	1.178.405.456.384
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.500.000.000.000	750.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.500.000.000.000	750.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		335.950.000.000	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		223.631.661.968	428.405.456.384
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	267.945.577.804
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		223.631.661.968	160.459.878.580
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.553.844.335.721	4.711.524.003.543
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 13 tháng 02 năm 2018

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Tạ Thị Hoàn

Phạm Huy Thông

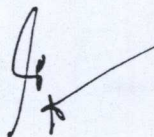
Đỗ Quý Hải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

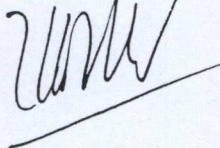
CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2017	Năm 2016
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.19	1.529.560.267.343	1.800.426.745.428
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1.529.560.267.343	1.800.426.745.428
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	1.259.316.652.443	1.406.589.028.797
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		270.243.614.900	393.837.716.631
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.21	306.913.039.245	8.033.833.981
7. Chi phí tài chính	22	5.22	28.883.470.280	73.064.187.444
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		28.867.153.361	73.064.187.444
8. Chi phí bán hàng	25	5.23	59.730.666.439	63.173.775.026
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.23	89.089.623.994	65.985.323.058
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		399.452.893.432	199.648.265.084
11. Thu nhập khác	31	5.24	1.237.218.427	8.241.902.429
12. Chi phí khác	32	5.24	10.546.867.355	7.974.161.598
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		(9.309.648.928)	267.740.831
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		390.143.244.504	199.916.005.915
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	78.317.038.920	39.456.127.335
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		311.826.205.584	160.459.878.580

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 13 tháng 02 năm 2018

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 2017

CHỈ TIÊU	MS	Năm 2017	Năm 2016
		VND	VND
		4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	390.143.244.504	199.916.005.915
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	11.305.820.825	3.876.679.842
- Các khoản dự phòng	03	-	(11.388.096.307)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(37.277.172.398)	33.332.991.971
- Chi phí lãi vay	06	28.867.153.361	32.564.187.444
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	393.039.046.292	258.301.768.865
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(1.261.198.785.616)	(143.706.299.445)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	733.999.046.964	568.414.076.051
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	398.972.046.290	(83.187.258.075)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(9.801.270.172)	25.067.468.229
- Tiền lãi vay đã trả	14	(27.854.142.695)	(32.564.187.444)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(65.466.913.869)	(8.899.597.645)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(61.600.000.000)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	100.089.027.194	583.425.970.536
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	(1.705.042.837.255)	(413.812.400.167)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	941.118.183
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(571.583.325.324)	(407.605.220.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	715.929.689.354	20.500.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	315.327.874.080	8.033.833.981
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.245.368.599.145)	(791.942.668.003)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	635.950.000.000	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	1.884.050.903.878	654.313.998.800
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.084.282.822.189)	(429.705.677.684)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	1.435.718.081.689	224.608.321.116
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50	290.438.509.738	16.091.623.649
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	259.606.685.426	243.515.061.777
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	550.045.195.164	259.606.685.426



Hà Nội, ngày 13 tháng 02 năm 2018

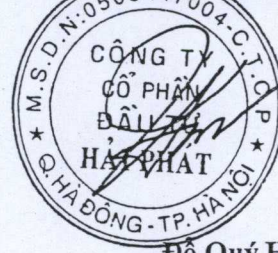
Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Phạm Huy Thông

Tổng Giám đốc



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 12 ngày 11 tháng 01 năm 2018 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Theo giấy đăng ký doanh nghiệp lần thứ 12 vốn điều lệ của Công ty là 1.500.000.000.000 đồng tương ứng với 150.000.000 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 năm 2017: 140 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 năm 2017: Chủ đầu tư xây dựng bất động sản để bán và cho thuê.

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2017, Công ty có các công ty con và công ty liên kết như sau:

Công ty con	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty CP TM Địa ốc Bình Minh	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	77,2%	77,2%
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	75%	75%
Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	100%	100%
Công ty liên kết			
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	35%	35%
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	38,7%	38,7%
Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	42,99%	42,99%

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

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. KỶ 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 đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

W
 O
 T
 E
 A
 /
 T

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 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 31/12/2017.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: 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.

Khoản tương đương tiền

Là các khoản đầu tư ngắn hạn, tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, gửi tiền có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

- 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.

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

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.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc Kế toán giao dịch hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Trường hợp BCC quy định chia lợi nhuận sau thuế

BCC chia lợi nhuận sau thuế thường là BCC dưới hình thức hoạt động đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát. Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế. Khi quyết định ký kết BCC theo hình thức này, các bên phải cân nhắc về rủi ro có thể phải gánh chịu.

Nếu BCC quy định các bên khác tham gia BCC được hưởng một khoản lợi nhuận cố định mà không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng, trường hợp này mặc dù hình thức pháp lý của hợp đồng là BCC nhưng bản chất của hợp đồng là thuê tài sản. Trường hợp này, bên kế toán và quyết toán thuế thực chất là bên có quyền điều hành và chi phối hoạt động của BCC, phải áp dụng phương pháp kế toán thuê tài sản cho hợp đồng, ghi nhận khoản phải trả cho các bên khác là chi phí để xác định kết quả kinh doanh trong năm.

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 đích danh.

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 toán

Tài 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 năm.

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 2017</u>
	Số năm
Nhà xưởng, vật kiến trúc	08 - 20
Máy móc, thiết bị	05 - 20
Phương tiện vận tải	06 - 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 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của công ty bao gồm các khoản chi phí sau:

Chi phí xây dựng bất động sản sử dụng cho nhiều mục đích (làm văn phòng, cho thuê hoặc để bán, ví dụ như tòa nhà chung cư hỗn hợp) thì Công ty tập hợp chi phí phát sinh liên quan trực tiếp tới việc đầu tư xây dựng trên tài khoản “Chi phí xây dựng cơ bản dở dang”. Khi công trình, dự án Hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng, kế toán căn cứ cách thức sử dụng tài sản trong thực tế để kết chuyển chi phí đầu tư xây dựng phù hợp với bản chất của từng loại tài sản.

Chi phí xây dựng, sửa chữa các tài sản của Công ty. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

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.



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

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 năm 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

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.

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác (Tiếp theo)

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.

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 riêng 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 năm (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 năm.

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.

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

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.

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 năm 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 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 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.

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

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.

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

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	491.929.875	2.298.251.779
Tiền gửi ngân hàng	219.553.265.289	257.308.433.647
Các khoản tương đương tiền	330.000.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	330.000.000.000	-
Tổng	550.045.195.164	259.606.685.426

(*) Các hợp đồng tiền gửi dưới 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Bảo Việt được thế chấp theo Hợp đồng thấu chi tài khoản thanh toán số 1262/2017/HĐTC1/BVB005 với Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở Giao dịch ngày 28/12/2017.

Hợp đồng tiền gửi Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Sở Giao dịch số 001/12122017/SGD/HDTG-DAUTUHAIPHAT ngày 12/12/2017, số tiền 100.000.000.000 đồng, kỳ hạn 1 tháng.

Hợp đồng tiền gửi Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Sở Giao dịch số 002/12122017/SGD/HDTG-DAUTUHAIPHAT ngày 12/12/2017, số tiền 100.000.000.000 đồng, kỳ hạn 1 tháng. Hợp đồng được thế chấp cho hợp đồng thấu chi số 1262/2017/HĐTC1/BVB005 với Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở Giao dịch.

Hợp đồng tiền gửi Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Thăng Long số 0081/HĐTG-VCCB-Chi nhánh Thăng Long-2017 ngày 04/12/2017, số tiền 20.000.000.000 đồng, kỳ hạn 1 tháng.

Hợp đồng tiền gửi Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Thăng Long số 0082/HĐTG-VCCB-Chi nhánh Thăng Long-2017 ngày 04/12/2017, số tiền 20.000.000.000 đồng, kỳ hạn 1 tháng.

Hợp đồng tiền gửi Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Thăng Long số 0083/HĐTG-VCCB-Chi nhánh Thăng Long-2017 ngày 04/12/2017, số tiền 20.000.000.000 đồng, kỳ hạn 1 tháng.

Hợp đồng tiền gửi Ngân hàng TMCP Bảo Việt - Chi nhánh Thăng Long số 0084/HĐTG-VCCB-Chi nhánh Thăng Long-2017 ngày 04/12/2017, số tiền 20.000.000.000 đồng, kỳ hạn 1 tháng.

Hợp đồng tiền gửi Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Trung tâm KHDN Lớn Miền Bắc ngày 13/12/2017, số tiền 50.000.000.000 đồng, kỳ hạn 1 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.2 Phải thu khách hàng và trả trước cho người bán

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn	955.860.258.597	534.519.140.177
<i>Phải thu khách hàng</i>	<i>252.675.641.687</i>	<i>70.334.220.835</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	86.971.970.909	-
Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	102.984.013.381	-
Các khách hàng khác	62.719.657.397	70.334.220.835
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	<i>703.184.616.910</i>	<i>464.184.919.342</i>
Công ty Cổ phần TSQ Techco	-	66.892.978.570
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Việt	225.466.527.436	224.966.527.436
Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Samcons Việt Nam	130.178.628.000	-
Các khách hàng khác	347.539.461.474	172.325.413.336
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	86.971.970.909	-
Công ty TNHH MTV Địa Ốc Châu Sơn	102.984.013.381	-
Tổng	955.860.258.597	534.519.140.177

5.3 Phải thu khác

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	445.805.943.471	(49.000.000.000)	221.365.629.503	(49.000.000.000)
- Ký cược, ký quỹ	80.000.000.000	-	62.200.280.000	-
- Tạm ứng	137.209.118.459	-	7.079.697.658	-
- Phải thu khác	228.596.825.012	(49.000.000.000)	152.085.651.845	(49.000.000.000)
<i>Công ty CPĐT Hạ Tầng- Kinh Doanh Đô Thị (1)</i>	<i>49.000.000.000</i>	<i>(49.000.000.000)</i>	<i>49.000.000.000</i>	<i>(49.000.000.000)</i>
<i>Phạm Văn Định (2)</i>	<i>96.095.260.000</i>	-	-	-
<i>Đình Thế Quỳnh (3)</i>	<i>28.428.000.000</i>	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô</i>	-	-	76.500.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng Thương mại Thành Nhân (4)</i>	<i>37.200.000.000</i>	-	-	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>17.873.565.012</i>	-	<i>26.585.651.845</i>	-
Dài hạn	52.060.870.000	-	82.355.000.000	-
- Phải thu khác	52.060.870.000	-	82.355.000.000	-
<i>Công ty CP đầu tư TC - TMDV FICO</i>	<i>1.060.870.000</i>	-	<i>30.835.000.000</i>	-
<i>Công ty CP Vietinco (5)</i>	<i>21.000.000.000</i>	-	<i>21.000.000.000</i>	-
<i>Xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1 (6)</i>	<i>30.000.000.000</i>	-	<i>30.000.000.000</i>	-
<i>Đối tượng khác</i>	-	-	520.000.000	-
Tổng	497.866.813.471	(49.000.000.000)	303.720.629.503	(49.000.000.000)

5.3 Phải thu khác (Tiếp theo)

(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 31/12/2017 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) Phải thu tiền bán 7.441.000 cổ phần tại Công ty Cổ Phần Đầu Tư An Thịnh theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 153/2017/HĐCN ngày 20/01/2017, tổng giá trị chuyển nhượng là 119.056.000.000 đồng. Công ty đã thu tiền 51.388.740.000 đồng.

Phải thu tiền bán 2.400.000 cổ phần tại Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Hải Phát theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 437/2017/HĐCN ngày 29/09/2017, tổng giá trị chuyển nhượng là 28.428.000.000 đồng.

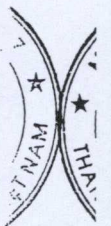
(3) Phải thu tiền bán 2.400.000 cổ phần tại Công ty Cổ Phần Đầu Tư Bất Động Sản Hải Phát theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 439/2017/HĐCN ngày 29/09/2017, tổng giá trị chuyển nhượng là 28.428.000.000 đồng.

(4) Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 584/2017/HĐCN ngày 30/10/2017; Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân 8% tổng vốn điều lệ Công ty TNHH Phát triển địa ốc Hải Phòng (tương đương 24.000.000.000 Đồng); Tổng giá trị hợp đồng là 37.200.000.000 đồng.

(5) 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.

(6) 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-CNQGVDT chuyển nhượng quyền góp vốn (tỷ lệ góp 55%) đầu tư vào “Dự án 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.4 Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	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	-	49.000.000.000	-
<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

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2017 (VND)		01/01/2017 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	1.615.970.592	-
Chi phí SX KDDD	637.105.935.601	-	1.126.953.328.809	-
Hàng hóa	230.379.854	-	8.341.841.877	-
Tổng	637.336.315.455	-	1.136.911.141.278	-
Chi phí SX KDDD gồm				
<i>Dự án An Hưng (The Pride)</i>	-	-	443.348.598.820	-
<i>Dự án Tân Tây Đô (1)</i>	23.303.623.700	-	112.154.381.902	-
<i>Dự án Vạn Phúc (2)</i>	44.459.530.378	-	536.599.539.783	-
<i>Dự án Phú Lương (3)</i>	272.048.749.464	-	-	-
<i>Dự án Trâu Quỳ (4)</i>	258.104.927.836	-	-	-
<i>Dự án khác</i>	39.189.104.223	-	34.850.808.304	-

(1) Dự án Tân Tây Đô: Thực hiện theo Quyết định số 2346/QĐ - UBND ngày 12/07/2008 của UBND Tỉnh Hà Tây (nay là TP Hà Nội) về việc cho phép sử dụng 219.113,6 m² đất trong số 140 ha đất đô thị ở xã Tân Lập, huyện Đan Phượng đã được Chính phủ phê duyệt tại Nghị quyết số 42/2007/NQ - CP ngày 31/7/2007 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Tân Lập. Công ty nhận chuyển nhượng 16.072,065 m² đất để thực hiện dự án theo Hợp đồng số 01/2010/HĐCN-CT ngày 02/02/2010 của Công ty Cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Tuấn Quỳnh. Tổng dự toán xây dựng 3 tòa nhà CT2A, CT2B, HNB là 1.174.508.340.000 đồng.

(2) Dự án Vạn Phúc: Quyết định 2382/QĐ-UBND ngày 17/5/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt kết quả 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 lụa Vạn Phúc, quận Hà Đông, TP Hà Nội. Dự án thuê đất 50 năm kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá, gồm các ô đất CUTM1, CUTM2, CUTM3, CUTM4, CUTM5, CUTM6. Công trình đã thi công xong tổng giá trị quyết toán là 156.542.331.000 đồng.

5.5 Hàng tồn kho (Tiếp theo)

(3) 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/HĐCQSĐĐ/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. Dự án được thế chấp 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.

(4) Quyết định số 8126/QĐ-UBND ngày 23/11/2017 của UBND thành phố Hà Nội, về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại ô đất từ TT14 đến TT19 thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm. Tổng diện tích 13.147,9m². Dự án được thế chấp vay theo hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0142/2017/HĐTDTDH-PN/SHB.111500 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội ngày 18/12/2017.

5.6 Thuế và các khoản phải thu nhà nước

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Thuế TNDN tạm nộp (*)	20.852.837.016	8.775.499.016
Tổng	20.852.837.016	8.775.499.016

(*) 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 2017

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
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2017	105.698.785.885	316.661.037	17.682.658.182	1.529.186.978	125.227.292.082
Tăng trong năm	366.204.212.709	-	-	32.045.455	366.236.258.164
Mua trong năm	-	-	-	32.045.455	32.045.455
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	366.204.212.709	-	-	-	366.204.212.709
Giảm trong năm	277.260.271.955	-	-	-	277.260.271.955
Thanh lý, nhượng bán	277.260.271.955	-	-	-	277.260.271.955
Số dư tại 31/12/2017	194.642.726.639	316.661.037	17.682.658.182	1.561.232.433	214.203.278.291
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2017	2.079.200.879	286.438.813	3.382.089.290	1.311.170.976	7.058.899.958
Tăng trong năm	8.769.857.274	11.333.328	2.435.280.000	89.350.223	11.305.820.825
Khấu hao trong năm	8.769.857.274	11.333.328	2.435.280.000	89.350.223	11.305.820.825
Giảm trong năm	7.624.405.108	-	-	-	7.624.405.108
Thanh lý, nhượng bán	7.624.405.108	-	-	-	7.624.405.108
Số dư tại 31/12/2017	3.224.653.045	297.772.141	5.817.369.290	1.400.521.199	10.740.315.675
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2017	103.619.585.006	30.222.224	14.300.568.892	218.016.002	118.168.392.124
Tại 31/12/2017	191.418.073.594	18.888.896	11.865.288.892	160.711.234	203.462.962.616

5.8 Tài sản cố định vô hình

Tài sản vô hình của Công ty là phần mềm kế toán khấu hao trong 3 năm. Đến 31/12/2017 đã hết khấu hao.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.9 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		01/01/2017	
	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
DA Phú Lương	-	-	234.424.221.141	234.424.221.141
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2.220.600.781.538	2.220.600.781.538	881.794.202.447	881.794.202.447
Dự án nhà ở xã hội Phú Lãm (1)	1.043.440.759.156	1.043.440.759.156	532.811.125.191	532.811.125.191
Dự án Hải Phát Plaza (2)	1.172.683.267.549	1.172.683.267.549	348.983.077.256	348.983.077.256
Dự án Côn Tân Lập	4.476.754.833	4.476.754.833	-	-
Tổng	2.220.600.781.538	2.220.600.781.538	1.116.218.423.588	1.116.218.423.588

(1) 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 bao gồm 5 toà CT1 đến CT5, tổng mức đầu tư là 1.758.689.656.000 đồng. Dự án được thế chấp vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016-HĐTDDA/NHCT322-HP của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ.

(2) 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. Dự án thế chấp vay theo hợp đồng tín dụng từng lần số 0108/03817/TDTL-PN ngày 6/7/2017 của Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Thăng Long và Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2017-HDDCVDADDT/NHCT106-HPI ngày 27/05/2017 với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP Hà Nội.

==
T
T
01
TP
==
V
C

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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

	Tỷ lệ		31/12/2017		01/01/2017		Đơn vị tính: VND
	Vốn giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	
Đầu tư vào Công ty con			931.450.000.000	-	-	204.250.744.080	-
Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân			-	-	-	55.000.000.000	-
Công ty cổ phần Bất Động Sản Hải Phát			-	-	-	99.500.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP			-	-	-	1.540.000.000	-
Công ty CP Thương mại Địa ốc Bình Minh	77,2%	77,2%	48.250.000.000	-	-	48.210.744.080	-
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	75%	75%	483.200.000.000	-	-	-	-
Công ty TNHH một thành viên	100%	100%	400.000.000.000	-	-	-	-
Địa Ốc Châu Sơn							
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			386.176.385.165	-	-	828.545.220.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh			-	-	-	480.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	35,00%	35,00%	51.600.000.000	-	-	48.300.000.000	-
Tổng công ty XDCT GT 5	38,68%	38,68%	300.245.220.000	-	-	300.245.220.000	-
Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong	42,99%	42,99%	34.331.165.165	-	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác			152.080.000.000	-	-	189.066.949.354	-
Công ty CP đầu tư tài chính, thương mại dịch vụ Fico			-	-	-	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			110.080.000.000	-	-	6.300.000.000	-
Ngân hàng TMCP Việt Á - CN Hà Nội			-	-	-	165.000.000.000	-
Công ty CP Địa ốc S.E.A Thuận Phước			37.000.000.000	-	-	-	-
Tổng			1.469.706.385.165	-	(*)	1.221.862.913.434	(*)

(*) 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 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

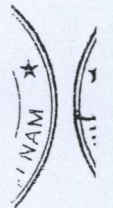
Mẫu B 09-DN

5.11 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Dài hạn	39.999.320.313	30.198.050.141
Chi phí CCDC	907.583.362	1.725.891.961
Phí môi giới BĐS	37.841.736.951	23.380.158.180
Chi phí thẻ hội viên	-	5.092.000.000
Chi phí khác	1.250.000.000	-
Tổng	39.999.320.313	30.198.050.141

5.12 Phải trả người bán

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	217.290.366.190	217.290.366.190	252.215.633.502	252.215.633.502
<i>Phải trả người bán</i>	<i>217.290.366.190</i>	<i>217.290.366.190</i>	<i>252.215.633.502</i>	<i>252.215.633.502</i>
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	20.051.811.000	20.051.811.000	9.932.940.000	9.932.940.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hải Phát	13.294.498.873	13.294.498.873	29.781.626.889	29.781.626.889
Công ty cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	394.028.928	394.028.928	28.367.375.170	28.367.375.170
Các khách hàng khác	183.550.027.389	183.550.027.389	184.133.691.443	184.133.691.443
b. Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	217.290.366.190	217.290.366.190	252.215.633.502	252.215.633.502

**5.13 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
a. Ngắn hạn	4.428.153.988	100.540.810.292
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
Đối tượng khác	4.428.153.988	5.308.662.701
b. Dài hạn	-	-
Tổng	4.428.153.988	100.540.810.292

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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*

	01/01/2017	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2017
Phải nộp	49.175.422.593	89.016.797.046	73.326.372.976	64.865.846.663
Thuế giá trị gia tăng	6.124.371.448	34.634.509	6.159.005.957	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	39.821.408.633	78.317.038.920	53.389.575.869	64.748.871.684
Thuế thu nhập cá nhân	497.714.704	3.665.201.289	4.045.941.014	116.974.979
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	807.606.707	807.606.707	-
Thuế khác	-	329.485.232	329.485.232	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.731.927.808	5.862.830.389	8.594.758.197	-
Phải thu	8.775.499.016	6.777.835.932	18.855.173.932	20.852.837.016
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.775.499.016	6.777.835.932	18.855.173.932	20.852.837.016

5.15 Chi phí phải trả

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Ngắn hạn	112.599.765.178	82.148.429.128
Chi phí trích trước dự án An Hưng	111.586.754.512	-
Chi phí lãi vay trích trước	1.013.010.666	-
Chi phí khác	-	82.148.429.128
Dài hạn	-	-
Tổng	112.599.765.178	82.148.429.128

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.16 Phải trả khác

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Ngắn hạn	1.149.032.030.856	1.291.665.566.138
Kinh phí công đoàn	881.389.923	702.215.998
Bảo hiểm xã hội	216.721.645	-
Bảo hiểm y tế	39.459.401	-
Bảo hiểm thất nghiệp	16.851.269	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	423.218.241.956	653.309.414.454
<i>Công ty CP dịch vụ & địa ốc</i> <i>Đất Xanh Miền Bắc(1)</i>	<i>145.958.780.000</i>	<i>10.000.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long (2)</i>	<i>118.480.465.630</i>	-
<i>Công ty CP Bất Động Sản Hải Phát</i> <i>Vũ Kim Giang</i>	-	<i>80.000.000.000</i>
<i>Công ty TNHH An Quý Hưng</i>	<i>626.076.000</i>	<i>124.768.685.000</i>
<i>Phí bảo trì dự án An Hưng</i>	<i>3.969.660.760</i>	<i>304.002.430.460</i>
<i>Phí bảo trì dự án Tân Tây Đô</i>	<i>77.027.578.017</i>	-
<i>Phải trả khác</i>	<i>17.441.631.055</i>	-
Nhận ký quỹ ký cược (Đặt cọc mua các dự án)	59.714.050.494	134.538.298.994
	724.659.366.662	637.653.935.686
Dài hạn	543.911.379.296	688.229.920.000
Cty CP Đầu tư An Thịnh	-	264.000.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô (3)	202.200.220.000	202.200.220.000
Chu Thị Lương	-	165.000.000.000
Công ty CP Bất Động Sản Hải Phát (4)	280.000.000.000	-
Đối tượng khác	61.711.159.296	57.029.700.000
Tổng	1.692.943.410.152	1.979.895.486.138

(1) Tiền đặt cọc thực hiện tiếp thị và phân phối độc quyền 300 căn hộ với diện tích 25.928 m2 thông thủy thuộc Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza theo hợp đồng 362/2016/HĐ TVVPP/HP-ĐXMB.

(2) Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 17/2017/HĐCN ngày 28/9/2017, chuyển nhượng 75% tổng số vốn điều lệ Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang.

(3) 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.

(4) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 357/2017/HĐHTĐT, góp vốn đầu tư thực hiện Dự án Tổ hợp Thương Mại dịch vụ và Căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza tại phường Đại Mỗ, Quận Nam Từ Liêm, TP Hà Nội. Công ty CP Bất Động Sản Hải Phát góp vào 300.000.000.000 VNĐ. Lợi nhuận (là toàn bộ các khoản thu sau khi trừ đi các khoản chi phí thực hiện phương án đầu tư) được phân chia theo tỷ lệ góp vốn mỗi bên. Bên A đồng ý tạm ứng lợi nhuận đầu tư cho bên B một khoản: trong năm đầu sẽ tạm ứng khoản lãi suất 11,5%.

N:
 CC
 T
 KIẾ
 A
 57

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.17 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

(1) Hợp đồng thuê chi tài khoản thanh toán số 1262/2017/HĐTC1/BVNB005 với Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở Giao dịch ngày 28/12/2017. Hạn mức thấu chi: 195.000.000.000 đồng. Thời hạn thấu chi: từ ngày 28/12/2017 đến 30/06/2018. Mục đích rút vốn: Phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất: Khi trên tài khoản thanh toán của Khách hàng có số dư Có, khách hàng được hưởng lãi suất không kỳ hạn theo biểu lãi suất hiện hành của Ngân hàng. Lãi suất thấu chi: bằng lãi suất các Hợp đồng tiền gửi tại BAOVIETBANK dùng làm TSBĐ cộng thêm biên độ 0,5%. Tài sản đảm bảo: các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của Khách hàng tại BAOVIETBANK.

(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, hạn mức 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 Lãm, 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. 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 Lãm, Hà Đông, Hà Nội được xây dựng trên Thửa đất có diện tích 45.122 m² tại Phường Phú Lãm, 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 Lãm, Quận Hà Đông, Hà Nội.

(3) Khoản vay theo hợp đồng vay vốn số 97/2015/HĐTH/VBTL-HP ngày 14/12/2015 của Ngân hàng TNHH INDOVINA - chi nhánh Thiên Long, hạn mức 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 I 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/VBTL-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 sử dụng 27.295m² của các lô đất chuyển nhượng theo thỏa thuận hợp tác đầu tư số 196/TTHĐTĐ/HP-TV ký ngày 27/11/2015 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Việt.

(4) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0108/03817/TDTL-PN ngày 6/7/2017 của Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Thăng Long; Số tiền vay tối đa là 420.000.000.000 đồng; phương thức nhận tiền vay theo từng lần; Mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án và bù đắp một phần tiền sử dụng đất của dự án: "Phần cao tầng - Tò hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza"; Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày bên vay nhận nợ lần đầu; Lãi suất: Theo từng giấy nhận nợ tại thời điểm giải ngân. Tài sản đảm bảo: Bất động sản tại địa chỉ: Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI402924, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT 07116 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 10/5/2017; giá trị dự án đầu tư xây dựng tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza (Khu xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.17 Vay và nợ thuế tài chính (Tiếp theo)

(5) Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0142/2017/HBTDTDH-PN/SHB.111500 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội ngày 18/12/2017. Số tiền vay: 250.000.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại các ô đất từ TT14 đến TT19 thuộc khu đấu giá thị trấn Trâu Quỳ, Huyện Gia Lâm, Hà Nội. Thời hạn vay: 24 tháng kể từ khi giải ngân lần đầu tiên. Lãi suất cho vay: 11,7% với 3 tháng đầu tiên và được điều chỉnh 3 tháng/1 lần. Tài sản đảm bảo: Quyền tài sản phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại các ô đất từ TT14 đến TT19 thuộc Khu đấu giá thị trấn Trâu Quỳ, Huyện Gia Lâm. Giá trị định giá: 399.016.000.000 đồng.

(6) Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 0112/2017/HĐĐMTP/HaiPhat-IVB với Ngân hàng TNHH Indovina ngày 1/12/2017 về việc Trái phiếu đáo hạn tháng 12 năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu phát hành là: 1.300 trái phiếu tương đương 1.300.000.000.000 đồng. Trong đó, số lượng Trái phiếu phát hành Đợt 1 là: 500 Trái phiếu tương đương với 500.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,85%/ năm. Kỳ tính lãi là 6 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là 01/06/2018.

(7) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2017-HDDCVDADDT/NHCT:106-HPI ngày 27/05/2017 với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP Hà Nội. Số tiền cho vay: 300.000.000.000 đồng; Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp để thực hiện đầu tư Khu nhà thấp tầng - Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza; Thời hạn cho vay: 24 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên; Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ và có thể có điều chỉnh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

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	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
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	750.000.000.000	-	428.405.456.384	1.178.405.456.384
Số dư tại 01/01/2017	750.000.000.000	-	428.405.456.384	1.178.405.456.384
Tăng vốn từ chia cổ tức (*)	450.000.000.000	-	(450.000.000.000)	-
Tăng vốn phát hành thêm (*)	300.000.000.000	335.950.000.000	-	635.950.000.000
Lãi trong năm	-	-	311.826.205.584	311.826.205.584
Phân phối lợi nhuận hợp tác kinh doanh (**)	-	-	(61.600.000.000)	(61.600.000.000)
Trích lập các quỹ 2016	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Số dư tại 31/12/2017	1.500.000.000.000	335.950.000.000	223.631.661.968	2.059.581.661.968

(*) Trong năm Công ty tăng vốn theo Nghị quyết Đại hội cổ đông bất thường số 04/NQ-ĐHĐCĐ.2017 ngày 24/11/2017. Phương án tăng vốn cụ thể như sau:

- Đợt 1: Tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ lên 1.200 tỷ đồng thông qua việc phát hành 45.000.000 cổ phiếu thường để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu bằng cổ phiếu. Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 5:3 (tức là cổ đông đang nắm giữ 5 cổ phiếu được chia thêm 3 cổ phiếu) được lấy từ nguồn lợi nhuận lũy kế đến ngày 30/9/2017.

- Đợt 2: Tăng vốn điều lệ từ 1.200 tỷ đồng lên 1.500 tỷ đồng từ việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chiến lược.

(**) Trong năm Công ty tạm phân phối lợi nhuận theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1705/2016/HĐHTĐT ngày 17/5/2016, phụ lục hợp đồng số 01 ngày 05/01/2017 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty TNHH An Quý Hưng về việc đầu tư dự án "Làng nghề Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội".

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Đỗ Quý Hải	600.576.000.000	375.000.000.000
Lê Tiến Hùng	14.327.936.000	37.500.000.000
Trần Hoài Anh	36.000.000.000	154.425.000.000
Đỗ Quý Đường	120.000.000.000	75.000.000.000
Chu Thị Lương	120.000.000.000	75.000.000.000
Đỗ Quý Thành	44.481.600.000	33.075.000.000
Công ty Vietnam Enterprise Investments LTD	130.909.100.000	-
Công ty Amersham Industries Limited	60.000.000.000	-
Công ty AQUILA SPC LTD	25.555.600.000	-
Công ty IDRIS LTD và	8.535.300.000	-
Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn- Hà Nội	40.000.000.000	-
Công ty cổ phần đầu tư và tư vấn STA	3.200.000.000	-
Đối tượng khác	296.414.464.000	-
Tổng	1.500.000.000.000	750.000.000.000

5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

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

	Năm 2017 VND	Năm 2016 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	750.000.000.000	-
Vốn góp tại cuối năm	1.500.000.000.000	750.000.000.000
Cổ tức đã chia	450.000.000.000	-
Phân phối các quỹ	5.000.000.000	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2017 Cổ phiếu	01/01/2017 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	150.000.000	75.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	150.000.000	75.000.000
Cổ phiếu phổ thông	150.000.000	75.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	150.000.000	75.000.000
Cổ phiếu phổ thông	150.000.000	75.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

5.19 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.470.157.999.836	1.759.443.890.293
Doanh thu bán hàng hóa	7.811.710.500	-
Doanh thu hoạt động khác	51.590.557.007	40.982.855.135
Tổng	1.529.560.267.343	1.800.426.745.428

5.20 Giá vốn hàng bán

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.243.482.482.569	1.394.241.646.991
Giá vốn bán hàng hóa	7.810.250.400	-
Giá vốn hoạt động khác	8.023.919.474	12.347.381.806
Tổng	1.259.316.652.443	1.406.589.028.797

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.21 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.969.164.080	8.033.833.981
Lãi bán các khoản đầu tư (*)	304.943.875.165	-
Tổng	306.913.039.245	8.033.833.981

(*) Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 549/2017/HĐCN ngày 23/10/2017; Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát 49% tổng vốn điều lệ Công ty TNHH Phát triển địa ốc Hải Phòng (tương đương 147.000.000.000 đồng); phần vốn góp này nằm trong 70% phần vốn góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát góp khi thành lập doanh nghiệp tại Công ty TNHH Phát triển địa ốc Hải Phòng. Tổng giá trị hợp đồng là 313.000.000.000 đồng; lãi từ chuyển nhượng là 273.787.247.247 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 584/2017/HĐCN ngày 30/10/2017; Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Thành Nhân 8% tổng vốn điều lệ Công ty TNHH Phát triển địa ốc Hải Phòng (tương đương 24.000.000.000 đồng); Tổng giá trị hợp đồng là 37.200.000.000 đồng; lãi từ chuyển nhượng là 30.797.917.918 đồng.

5.22 Chi phí tài chính

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền vay	28.867.153.361	73.064.187.444
Chi phí tài chính khác	16.316.919	-
Tổng	28.883.470.280	73.064.187.444

5.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí bán hàng	59.730.666.439	63.173.775.026
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	8.432.776
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.747.968.182	54.600.315.173
Chi phí bằng tiền khác	982.698.257	8.565.027.077
Chi phí quản lý	89.089.623.994	77.373.419.365
Chi phí nhân viên quản lý	24.060.508.238	20.516.256.815
Chi phí vật liệu quản lý	1.117.950.546	1.054.744.113
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.508.484.509	5.451.740.419
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.527.079.679	2.075.991.489
Thuế phí và lệ phí	583.184.231	335.532.679
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.295.896.730	14.923.313.734
Chi phí bằng tiền khác	46.996.520.061	33.015.840.116
Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	-	(11.388.096.307)
Hoàn nhập dự phòng phải thu	-	(11.388.096.307)
Tổng	148.820.290.433	129.159.098.084

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

5.24 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý tài sản	-	941.118.183
Lãi chậm nộp	1.025.752.491	-
Thu nhập khác	211.465.936	7.300.784.246
Tổng	1.237.218.427	8.241.902.429
Chi phí khác		
Giá trị còn lại tài sản cố định thanh lý	-	1.807.944.135
Chi nộp phạt thuế	5.862.830.389	3.469.625.691
Chi phí khác	4.684.036.966	2.696.591.772
Tổng	10.546.867.355	7.974.161.598
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	(9.309.648.928)	267.740.831

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	390.143.244.504	199.916.005.915
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	7.992.439.689	-
<i>Các khoản phạt không được trừ</i>	<i>7.992.439.689</i>	
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	6.550.489.591	3.884.634.954
<i>Lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh ngoài bất động sản được bù lỗ</i>	<i>6.550.489.591</i>	<i>3.884.634.954</i>
Thu nhập chịu thuế	391.585.194.602	196.031.370.961
Thuế TNDN phải nộp	78.317.038.920	39.206.274.192
Điều chỉnh thuế của năm trước	-	249.853.143
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	78.317.038.920	39.456.127.335

6. THÔNG TIN KHÁC**6.1 Thông tin về các bên liên quan**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Ban Giám đốc và HĐQT, BKS	Lương, thù lao	4.646.220.648	4.343.941.492
Giao dịch bán			
Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	Bán sản Thương mại	449.092.869.091	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	Bán sản Thương mại	77.653.545.456	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN

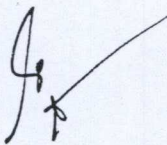
6.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**Số dư với các bên có liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	12/31/2017	1/1/2017
Phải thu khách hàng			
Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	Công ty con	102.984.013.381	
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á Tổng công ty XDCT GT 5	Công ty liên kết Công ty liên kết	86.971.970.909	-
Các khoản phải thu khác			
Công ty CP Thương mại Địa ốc Bình Minh	Công ty con	100.000.000	-
Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	Công ty con	6.800.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết	-	7.350.000.000
Phải trả khác			
Đỗ Quý Hải	Tổng giám đốc	-	10.925.280.000
Lê Tiến Hùng	Phó Tổng giám đốc	-	46.724.425.000
Trần Thị Kim Oanh	Phó Tổng giám đốc	-	3.345.000.000
Phạm Minh Tuấn	Phó Tổng giám đốc	-	110.000.000
Trần Hoài Anh	Phó Tổng giám đốc	-	53.910.250.000
Chu Thị Lương	TV Hội đồng quản trị	-	165.000.000.000

6.2 Thông tin so sánh

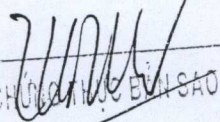
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 của Công ty đã được kiểm toán với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Người lập



Tạ Thị Hoàn

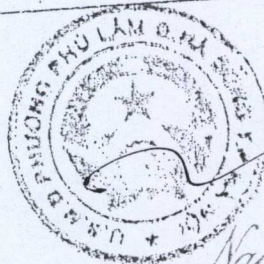
Kế toán trưởng



Phạm Huy Hoàng

Hà Nội, ngày 13 tháng 02 năm 2018

Tổng Giám đốc



PHÓ CHỦ TỊCH

