

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 42

**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 hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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.

**Công ty con được hợp nhất gồm:**

Công ty CP ĐT XD và TM Thành Nhân (tiền thân là Công ty Cổ phần Thương mại niềm tin toàn cầu TM) thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0101850927 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/01/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 7 (Bảy) ngày 29/01/2011. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 55.000.000.000 đồng (Năm mươi năm tỷ đồng), chiếm 55% vốn điều lệ.

Công ty CP DVĐT Hải Phát PSP thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0106903770 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 14/7/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 01 (một) ngày 12/5/2016. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 1.540.000.000 đồng ( Một tỷ năm trăm bốn mươi triệu đồng), chiếm 77% vốn điều lệ

Công ty CP Bất động sản Hải Phát (tiền thân là Công ty CP Tư vấn và đầu tư PTS) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0102041816 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/01/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 11 (mười một) ngày 10/11/2016. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 84.000.000.000 đồng (Tám mươi bốn tỷ đồng), chiếm 70% vốn điều lệ.

Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4201213767 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 28/8/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 04 (bốn) ngày 15/12/2016. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 482.500 cổ phần tương ứng 48.250.000.000 đồng (Bốn tám tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), chiếm 77,1% vốn điều lệ.



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch	
	Ông Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch thường trực	Bổ nhiệm 24/11/2017
	Ông Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm 24/11/2017
	Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch	Bổ nhiệm 24/11/2017
	Ông Nguyễn Hồng Thái	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm 01/9/2016
	Bà Trần Thị Kim Oanh	Thành viên	Miễn nhiệm 24/11/2017
	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:

<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	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 Tiến Hùng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Miễn nhiệm 03/3/2018
	Ông Đoàn Hòa Thuận	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 25/10/2017
	Ông Đoàn Hòa Thuận	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm 03/3/2018
	Ông Đoàn Hòa Thuận	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Bổ nhiệm 03/3/2018
	Ông Lê Quang Vinh	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm 15/11/2016
	Ông Đào Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm 12/02/2018
	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	Bổ nhiệm 01/8/2016
	Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm 23/11/2017
	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 Tạ Phú Cường	Phó Tổng Giám	Bổ nhiệm 08/02/2018
Ông Lê Tiến Dũng	Phó Tổng Giám	Bổ nhiệm 08/02/2018	

**CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc 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 hợp nhất được lập 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 hợp nhất. 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 05 tháng 4 năm 2018

Số: 409/2018/ BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát*(Báo cáo kiểm toán này thay thế cho Báo cáo kiểm toán số 771/2017/BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM  
ngày 31 tháng 10 năm 2017)*

**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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, được lập ngày 05/4/2018 từ trang 06 đến trang 42 bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2016, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

Báo cáo kiểm toán này thay thế cho Báo cáo kiểm toán số 771/2017/BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM ngày 31 tháng 10 năm 2017 về kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát do bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị, thuyết minh bổ sung chi tiết số dư công nợ và thông tin các bên liên quan.

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 hợp nhất 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 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

*Vấn đề khác*

Báo cáo tài chính hợp nhất 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: 1147-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 03/2018/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2018 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

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

Hà Nội, ngày 05 tháng 4 năm 2018

---

**Nguyễn Thị Mai Hoa****Kiểm toán viên**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

Mẫu B 01-DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.419.035.849.819</b>	<b>2.519.446.184.192</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>263.182.035.523</b>	<b>248.566.760.662</b>
1. Tiền	111		261.782.035.523	248.566.760.662
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.400.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>1.400.000.000</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	1.400.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>830.434.775.827</b>	<b>361.662.058.786</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	76.322.418.693	29.041.200.058
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.2	465.086.242.090	144.355.478.084
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.3	338.026.115.044	248.653.476.951
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.4	(49.000.000.000)	(60.388.096.307)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.284.055.917.961</b>	<b>1.863.431.839.544</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.5	1.284.055.917.961	1.863.431.839.544
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>41.363.120.508</b>	<b>44.385.525.200</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	10.094.012	27.710.077
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		32.577.085.659	2.856.578.574
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.13	8.775.940.837	41.501.236.549
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>2.480.081.063.099</b>	<b>1.904.398.045.677</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>82.355.000.000</b>	<b>399.159.094.385</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.3	82.355.000.000	399.159.094.385
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>194.507.986.385</b>	<b>20.742.673.703</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	125.298.420.107	9.882.243.731
- Nguyên giá	222		134.881.587.194	23.893.850.962
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.583.167.087)	(14.011.607.231)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	69.209.566.278	10.860.429.972
- Nguyên giá	228		69.252.232.950	11.674.430.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(42.666.672)	(814.000.028)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.9</b>	<b>1.116.218.423.588</b>	<b>660.761.263.965</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		234.424.221.141	205.250.258.297
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		881.794.202.447	455.511.005.668
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.10</b>	<b>1.043.043.550.835</b>	<b>754.249.899.230</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		831.716.601.481	559.015.949.876
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		211.326.949.354	195.233.949.354
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>43.956.102.291</b>	<b>69.485.114.394</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	31.556.102.291	55.535.114.394
5. Lợi thế thương mại	269	5.6	12.400.000.000	13.950.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>4.899.116.912.918</b>	<b>4.423.844.229.869</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

Mẫu B 01-DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2016	01/01/2016
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>3.620.824.958.394</b>	<b>3.361.044.254.741</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.177.774.136.948</b>	<b>2.435.104.296.604</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.11	219.208.603.550	243.050.006.285
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.12	100.735.186.798	1.535.054.497.670
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.13	51.565.970.629	55.627.835.594
4. Phải trả người lao động	314		2.029.446.732	2.358.606.561
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.14	83.445.927.596	61.580.272.034
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.198.047.930	8.000.000
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.15	1.298.419.524.715	116.716.941.724
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.16	420.171.292.262	419.200.000.000
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.000.136.736	1.508.136.736
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.443.050.821.446</b>	<b>925.939.958.137</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.15	690.300.325.330	500.217.035.875
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.16	752.750.496.116	425.722.922.262
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.278.291.954.524</b>	<b>1.062.799.975.128</b>
<b>(400 = 410+430)</b>				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	5.17	<b>1.278.291.954.524</b>	<b>1.062.799.975.128</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		750.000.000.000	750.000.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a		750.000.000.000	750.000.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		431.802.810.888	265.043.076.392
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	421a		264.553.896.126	109.675.254.524
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	421b		167.248.914.762	155.367.821.868
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		96.489.143.636	47.756.898.736
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>4.899.116.912.918</b>	<b>4.423.844.229.869</b>
<b>(440 = 300+400)</b>				

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 05 tháng 4 năm 2018

Tổng Giám đốc



Đỗ Quý Hải



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

Mẫu B 02 -DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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	5.18	1.807.874.804.752	1.035.357.608.127
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		35.037.442	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1.807.839.767.310	1.035.357.608.127
4. Giá vốn hàng bán	11	5.19	1.446.715.840.262	776.104.927.440
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>		<b>361.123.927.048</b>	<b>259.252.680.687</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.20	10.118.603.949	1.295.112.527
7. Chi phí tài chính	22	5.21	73.064.187.444	10.085.117.243
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>32.564.187.444</i>	<i>10.085.117.243</i>
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		2.280.876.403	(224.050.124)
9. Chi phí bán hàng	25	5.22	35.414.941.060	620.017.927
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.22	56.088.206.492	52.467.444.017
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>208.956.072.404</b>	<b>197.151.163.903</b>
12. Thu nhập khác	31	5.23	8.311.766.297	6.878.188.484
13. Chi phí khác	32	5.23	8.048.350.812	1.797.263.466
<b>14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>	<b>5.23</b>	<b>263.415.485</b>	<b>5.080.925.018</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>		<b>209.219.487.889</b>	<b>202.232.088.921</b>
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.24	41.239.696.724	45.267.444.592
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>167.979.791.165</b>	<b>156.964.644.329</b>
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		166.032.915.467	155.736.753.242
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.946.875.698	1.227.891.087
20.1 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.25	2.214	2.076

Hà Nội, ngày 05 tháng 4 năm 2018

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Phạm Huy Thông

Tổng Giám đốc



Đỗ Quý Hải



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(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
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. <b>Lợi nhuận trước thuế</b>	01	209.219.487.889	202.232.088.921
2. <b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02	4.959.471.454	2.956.492.372
- 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	6.493.050	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	28.967.345.600	20.541.879.121
- Chi phí lãi vay	06	33.493.270.588	10.085.117.243
3. <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	08	265.257.972.274	234.815.577.657
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(310.468.262.790)	428.697.593.432
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	424.470.681.016	(275.607.848.875)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	60.629.716.389	(205.077.605.203)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	24.826.864.857	(21.621.338.941)
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13	387.187.307	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(33.299.796.759)	(29.837.432.031)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.007.617.649)	(10.085.117.243)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	(107.893.695)	52.335.875
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>424.688.850.950</b>	<b>121.336.164.671</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(412.163.904.337)	(144.117.414.068)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	941.118.183	1.552.727.273
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.350.000.000)	(650.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.750.000.000	60.250.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(326.904.147.500)	(172.442.280.322)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	14.740.000.000	82.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	10.118.603.949	1.137.612.527
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(711.868.329.705)</b>	<b>(172.269.354.590)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	2.000.000.000
3. Tiền thu từ đi vay	33	783.112.105.480	259.161.750.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(481.317.351.864)	(60.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>301.794.753.616</b>	<b>201.161.750.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>	50	<b>14.615.274.861</b>	<b>150.228.560.081</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60	<b>248.566.760.662</b>	<b>98.338.200.581</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	70	<b>263.182.035.523</b>	<b>248.566.760.662</b>

Hà Nội, ngày 05 tháng 4 năm 2018

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông





**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 năm 2016: 135 người.

**Công ty con được hợp nhất**

Công ty CP ĐT XD và TM Thành Nhân (tiền thân là Công ty Cổ phần Thương mại niềm tin toàn cầu TM) thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0101850927 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/01/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 7 (bảy) ngày 29/01/2011. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 55.000.000.000 đồng (Năm mươi năm tỷ đồng), chiếm 55% vốn điều lệ.

Vốn điều lệ : 100.000.000.000 VND

Tên nước ngoài: Thanh Nhan trading and construction investment stock company.

Trụ sở chính của Công ty tại: C50-TT7, khu đô thị Văn Quán-Yên Phúc, phường Phúc La, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh chính trong năm 2016: Kinh doanh bất động sản.

Vốn chủ sở hữu của Công ty thực góp đến thời điểm 31/12/2016 là 100.000.000.000 đồng; Trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 55.000.000.000 đồng, chiếm 55%.

Công ty CP DVĐT Hải Phát PSP thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0106903770 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 14/7/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 01 (một) ngày 12/5/2016. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 1.540.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm bốn mươi triệu đồng), chiếm 77% vốn điều lệ

Vốn điều lệ : 2.000.000.000 VND

Tên nước ngoài: Hai Phat PSP urban services joint stock company.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 5 nhà CT3 tổ hợp TMDV&CH theo Pride KĐT An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn chủ sở hữu của Công ty thực góp đến thời điểm 31/12/2016 là 2.000.000.000 đồng; Trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 1.540.000.000 đồng, chiếm 77%.



**1.1 Hình thức sở hữu vốn (Tiếp theo)**

Công ty CP Bất động sản Hải Phát (tiền thân là Công ty CP Tư vấn và đầu tư PTS) thành lập hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0102041816 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/01/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 11 (mười một) ngày 10/11/2016. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 84.000.000.000 đồng (Tám mươi bốn tỷ đồng), chiếm 70% vốn điều lệ.

Vốn điều lệ : 120.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 1&2 CT4, tổ hợp TMDV và căn hộ the pride, khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh chính trong năm: Kinh doanh bất động sản.

Vốn chủ sở hữu của Công ty thực góp đến thời điểm 31/12/2016 là 120.000.000.000 đồng; Trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 84.000.000.000 đồng, chiếm 70%.

Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4201213767 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 28/8/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 04 (bốn) ngày 15/12/2016. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 482.500 cổ phần tương ứng 48.250.000.000 đồng (Bốn tám tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), chiếm 77,1% vốn điều lệ.

Vốn điều lệ : 62.500.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: 24N Hoàng Hoa Thám, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh chính trong năm 2016: Kinh doanh bất động sản.

Vốn chủ sở hữu của Công ty thực góp đến thời điểm 31/12/2016 là 62.450.930.100 đồng. Trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 48.210.744.080 đồng, chiếm 77,1%.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty các con gồm: Công ty CP ĐT XD và TM Thành Nhân; Công ty CP DVĐT Hải Phát PSP; Công ty CP BĐS Hải Phát và Công ty Cổ phần Thương mại địa ốc Bình Minh.

**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 2016: 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 liên kết như sau:

<u>Công ty con</u>	<u>Hoạt động chính</u>	<u>Tỷ lệ góp vốn</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thành Nhân	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	55%	55%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Hải Phát PSP	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	77%	77%
Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	70%	70%
Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	77,1%	77,1%
<b><u>Công ty liên kết</u></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	50%	50%
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	45,6%	45,6%
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 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 hợp nhất**

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 là có thể so sánh được.

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

**Kỳ kế toán/Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính hợp nhất năm kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**Hình thức kế toán áp dụng**

Công ty sử dụng hình thức kế toán: Nhật ký chung.



**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất gồm Báo cáo tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, công ty các con của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là Công ty CP Đầu tư XD và TM Thành Nhân; Công ty cổ phần Bất Động Sản Hải Phát; Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP; Công ty Cổ phần Thương mại địa ốc Bình Minh.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

**Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Đối 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 hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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.



**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán (Tiếp theo)**

- (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 hợp nhất.

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

<b>Thời điểm</b>	<b>Ngân hàng</b>	<b>Tỷ giá mua vào</b>	<b>Tỷ giá bán ra</b>
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 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 liên doanh liên kết và đầu tư khác**

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

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 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 hợp nhất.

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 và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

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 niên độ kế toán.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình, vô hình và thuê tài chính**

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.



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

- Tài sản vô hình của Công ty là phần mềm kế toán.
- Quyền sử dụng đất: là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới diện tích đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ ...

Quyền sử dụng đất có thời hạn xác định được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

**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:

	Năm 2016
	Số năm
Nhà xưởng, vật kiến trúc	50
Máy móc, thiết bị	03-05
Phương tiện vận tải	06
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03- 07
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 10

Tài sản cố định vô hình bao gồm giá trị quyền sử dụng đất thuê và phần mềm máy tính. Giá trị Quyền sử dụng đất thuê được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian sử dụng đất. Phần mềm máy tính được phân bổ vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng với thời gian là 3 năm. Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế, khấu hao được thể hiện theo phương pháp đường thẳng.

**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.

**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.



**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.

**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;
- (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 : 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 : 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.

**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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

**Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

MẪU B 09- DN/HN

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
Tiền mặt	3.398.888.362	6.942.904.746
Tiền gửi ngân hàng	258.383.147.161	241.623.855.916
Các khoản tương đương tiền	1.400.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	1.400.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>263.182.035.523</b>	<b>248.566.760.662</b>

**5.2 Phải thu của khách hàng, trả trước cho người bán**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>76.322.418.693</b>	<b>29.041.200.058</b>
BQL DA ĐTXD huyện Mỹ Đức	5.583.196.000	5.583.196.000
Công ty CP thiết bị xây dựng SACOFORM	222.095.206	6.949.329.034
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	3.816.745.450	3.816.745.450
Công ty CP Xây dựng Hải Phát	3.824.358.454	3.824.358.454
Công ty CP Xây dựng và Dịch vụ	2.992.662.000	2.992.662.000
Thương mại Tuấn Quỳnh		
Phải thu các đối tượng khác	59.883.361.583	5.874.909.120
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan</i>		
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	3.816.745.450	3.816.745.450
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	156.000.000	-
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>465.086.242.090</b>	<b>144.355.478.084</b>
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
Phải thu các đối tượng khác	173.226.736.084	44.085.414.448
<i>Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan</i>		
Đỗ Quý Đường	52.822.992	52.822.992
<b>Phải thu khách hàng dài hạn</b>	-	-
<b>Tổng</b>	<b>541.408.660.783</b>	<b>173.396.678.142</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

MẪU B 09- DN/HN

**5.3 Phải thu khác***Đơn vị tính: VND*

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>338.026.115.044</b>	<b>(49.000.000.000)</b>	<b>248.653.476.951</b>	<b>(49.000.000.000)</b>
Tạm ứng	9.641.934.658	-	14.636.259.317	-
Ký cược, ký quỹ	62.200.280.000	-	10.186.176.000	-
Phải thu khác	266.183.900.386	(49.000.000.000)	223.831.041.634	(49.000.000.000)
<i>Công ty CP Đầu tư Hạ tầng</i>				
<i>Kinh doanh Đô thị (1)</i>	49.000.000.000	(49.000.000.000)	49.000.000.000	(49.000.000.000)
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Hải</i>				
<i>Phát Thủ Đô(2)</i>	76.500.000.000	-	-	-
<i>Ông Đỗ Quý Đường</i>	4.712.000.000	-	44.712.000.000	-
<i>Đỗ Quý Hải</i>	28.272.000.000	-	43.932.672.000	-
<i>Trần Hoài Anh</i>	9.702.008.000	-	13.881.456.000	-
<i>Lê Tiến Hùng</i>	2.356.000.000	-	3.248.549.000	-
<i>Đỗ Quý Thành</i>	15.097.992.000	-	15.111.482.100	-
<i>Đình Thế Quỳnh</i>	10.000.000.000	-	-	-
<i>Nguyễn Ngọc Chi</i>	10.000.000.000	-	-	-
<i>Lại Quốc Thắng</i>	10.000.000.000	-	-	-
<i>Tạ Thị Hồng Tĩnh</i>	14.000.000.000	-	-	-
<i>Phải thu đối tượng khác</i>	36.543.900.386	-	53.944.882.534	-
<u><i>Trong đó phải thu khác các bên</i></u>				
<u><i>liên quan</i></u>				
<i>Công ty CP Đầu tư An Thịnh</i>	5.834.200.000	-	5.834.200.000	-
<i>Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á</i>	7.350.000.000	-	3.350.000.000	-
<i>Công ty CP Đầu tư</i>	76.500.000.000	-	-	-
<i>Hải Phát Thủ Đô</i>	-	-	-	-
<i>Công ty TNHH Mỹ</i>	2.600.000.000	-	1.750.000.000	-
<i>nghe Đức Hồng</i>	-	-	-	-
<i>Đỗ Quý Hải</i>	28.272.000.000	-	43.932.672.000	-
<i>Đỗ Quý Đường</i>	4.712.000.000	-	44.712.000.000	-
<i>Trần Hoài Anh</i>	9.702.008.000	-	13.881.456.000	-
<i>Lê Tiến Hùng</i>	2.356.000.000	-	3.248.549.000	-
<i>Đỗ Quý Thành</i>	15.097.992.000	-	15.111.482.100	-
<b>Dài hạn</b>	<b>82.355.000.000</b>	<b>-</b>	<b>399.159.094.385</b>	<b>-</b>
Ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-	-	-
Phải thu khác	82.355.000.000	-	399.159.094.385	-
<i>Công ty CP Đầu tư Tài chính -</i>				
<i>Thương mại Dịch vụ 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</i>				
<i>tư nhân số 1 (5)</i>	30.000.000.000	-	30.000.000.000	-
<i>Công ty CP C.N.L 689</i>	-	-	76.659.685.385	-
<i>Công ty CP D.A.C 368</i>	-	-	240.144.409.000	-
<i>Phải thu đối tượng khác</i>	520.000.000	-	520.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>420.381.115.044</b>	<b>(49.000.000.000)</b>	<b>647.812.571.336</b>	<b>(49.000.000.000)</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

MẪU B 09- DN/HN

#### 5.3 Phải thu khác (Tiếp theo)

(1) Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng - Kinh doanh Đô thị theo hợp đồng vay vốn số 02/2011/HĐVV ngày 01/08/2011, số tiền cho vay là 50 tỷ đồng, thời hạn vay là 6 tháng kể từ ngày 01/08/2011, lãi suất 24%/năm.

(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.

(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 m<sup>2</sup>). 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

MẪU B 09- DN/HN

**5.4 Nợ xấu**

*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
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay 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>				<b>Quá hạn trên 3 năm</b>
Công ty CPĐT Hạ Tầng - Kinh Doanh Đô Thị	-	-	-	49.000.000.000
<b>Tổng</b>				<b>49.000.000.000</b>

**5.5 Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2016		01/01/2016	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.620.267.252	-	1.011.613.786	-
Chi phí Sản xuất kinh doanh dở dang	1.274.035.962.267	-	1.854.074.725.981	-
Hàng hóa	8.399.688.442	-	8.345.499.777	-
<b>Tổng</b>	<b>1.284.055.917.961</b>	<b>-</b>	<b>1.863.431.839.544</b>	<b>-</b>
<i>Chi phí Sản xuất kinh doanh dở dang</i>				
Dự án An Hưng	443.348.598.820	-	1.756.118.447.219	-
Dự án Tân Tây Đô	112.154.381.902	-	61.832.276.319	-
Dự án Vạn Phúc	536.599.539.783	-	-	-
DA Đô Thị Đan Phượng	146.775.303.532	-	-	-
Dự án khác	35.158.138.230	-	36.124.002.443	-

**5.6 Chi phí trả trước, lợi thế thương mại**

	31/12/2016	01/01/2016
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>10.094.012</b>	<b>27.710.077</b>
Chi phí công cụ, dụng cụ	10.094.012	27.710.077
<b>Dài hạn</b>	<b>31.556.102.291</b>	<b>55.535.114.394</b>
Chi phí công cụ, dụng cụ	3.083.944.111	5.624.699.473
Phí môi giới BĐS	23.380.158.180	49.910.414.921
Chi phí thẻ hội viên	5.092.000.000	-
<b>Lợi thế thương mại</b>	<b>12.400.000.000</b>	<b>13.950.000.000</b>
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Hải Phát (*)	12.400.000.000	13.950.000.000
<b>Tổng</b>	<b>43.966.196.303</b>	<b>69.512.824.471</b>

(\*) Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản mua 8.400.000 cổ phần (tương ứng 84.000.000.000 đồng) với giá trị 99.500.000.000 đồng, được phân bổ trong 10 năm.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN/HN

**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, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư tại 01/01/2016	8.576.277.452	757.077.587	12.959.303.217	1.601.192.706	-	23.893.850.962
Tăng trong năm	110.655.884.075	34.000.000	14.611.680.000	83.790.000	255.196.909	125.640.550.984
Mua trong năm		34.000.000	14.611.680.000	83.790.000	255.196.909	14.984.666.909
Đầu tư XDCB hoàn thành	110.655.884.075					110.655.884.075
Giảm trong năm	6.461.403.439	414.616.550	7.620.999.035	155.795.728	-	14.652.814.752
Thanh lý, nhượng bán	-	414.616.550	7.620.999.035	155.795.728	-	8.191.411.313
Giảm khác (*)	6.461.403.439	-	-	-	-	6.461.403.439
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>112.770.758.088</b>	<b>376.461.037</b>	<b>19.949.984.182</b>	<b>1.529.186.978</b>	<b>255.196.909</b>	<b>134.881.587.194</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư tại 01/01/2016	3.407.702.970	725.707.265	8.619.154.951	1.259.042.045	-	14.011.607.231
Tăng trong năm	2.899.871.259	29.057.364	1.797.196.204	207.924.659	12.755.296	4.946.804.782
Khấu hao trong năm	2.899.871.259	29.057.364	1.797.196.204	207.924.659	12.755.296	4.946.804.782
Giảm trong năm	2.991.777.748	414.616.550	5.813.054.900	155.795.728	-	9.375.244.926
Thanh lý, nhượng bán	-	414.616.550	5.813.054.900	155.795.728	-	6.383.467.178
Giảm khác (*)	2.991.777.748	-	-	-	-	2.991.777.748
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>3.315.796.481</b>	<b>340.148.079</b>	<b>4.603.296.255</b>	<b>1.311.170.976</b>	<b>12.755.296</b>	<b>9.583.167.087</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại 01/01/2016	5.168.574.482	31.370.322	4.340.148.266	342.150.661	-	9.882.243.731
Tại 31/12/2016	109.454.961.607	36.312.958	15.346.687.927	218.016.002	242.441.613	125.298.420.107

(\*) Giảm do phá dỡ

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09-DN/HN

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

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Phần mềm tin học</u>	<u>Tổng</u>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2016	11.644.430.000	30.000.000	11.674.430.000
Tăng trong năm	62.439.802.950	38.000.000	62.477.802.950
Mua trong năm	62.439.802.950	38.000.000	62.477.802.950
Giảm trong năm	4.900.000.000	-	4.900.000.000
Giảm khác	4.900.000.000		4.900.000.000
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>69.184.232.950</b>	<b>68.000.000</b>	<b>69.252.232.950</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại 01/01/2016	784.000.028	30.000.000	814.000.028
Tăng trong năm	-	12.666.672	12.666.672
Khấu hao trong năm	-	12.666.672	12.666.672
Giảm trong năm	784.000.028	-	784.000.028
Giảm khác	784.000.028		784.000.028
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>-</b>	<b>42.666.672</b>	<b>42.666.672</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 01/01/2016	10.860.429.972	-	10.860.429.972
Tại 31/12/2016	69.184.232.950	25.333.328	69.209.566.278

**5.9 Tài sản dở dang dở dang dài hạn***Đơn vị tính: VND*

	<u>31/12/2016</u>		<u>01/01/2016</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>
<i>Chi phí Sản xuất kinh doanh dở dang</i>	234.424.221.141	234.424.221.141	205.250.258.297	205.250.258.297
Dự án Phú Lương (1)	234.424.221.141	234.424.221.141	205.250.258.297	205.250.258.297
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>	881.794.202.447	881.794.202.447	455.511.005.668	455.511.005.668
Dự án NOXH 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
Sửa chữa văn phòng	-	-	1.259.932.909	1.259.932.909
<b>Tổng</b>	<b>1.116.218.423.588</b>	<b>1.116.218.423.588</b>	<b>660.761.263.965</b>	<b>660.761.263.965</b>



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09-DN/HN

#### 5.9 Tài sản dở dang 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

(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 m<sup>2</sup> 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN/HN

**5.10 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	Tỷ lệ		31/12/2016		01/01/2016	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị sổ sách	Dự phòng	Giá trị sổ sách	Dự phòng
<b>Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết</b>			<b>831.716.601.481</b>	-	<b>559.015.949.876</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư An Thịnh	50,00%	50,00%	479.925.984.122	-	479.998.125.531	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Hải Phát			-	-	40.782.759.477	-
Công ty CP đầu tư Đại Đông Á	45,57%	45,57%	45.836.626.426	-	38.235.064.868	-
Tổng Công ty Xây dựng Công trình giao thông 5	38,68%	38,68%	305.953.990.933	-	-	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>			<b>211.326.949.354</b>	-	<b>195.233.949.354</b>	-
Công ty CP Đầu tư Tổng hợp Hà Nội			6.553.000.000	-	-	-
Công ty CP Bất động sản Đường Sắt			5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư tài chính, Thương mại dịch vụ Fico			6.213.949.354	-	6.213.949.354	-
Ngân hàng TMCP Việt Á			165.000.000.000	-	165.000.000.000	-
Công ty CP Hải Phát Thủ Đô			6.300.000.000	-	2.520.000.000	-
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc			5.760.000.000	-	-	-
Công ty CP XD DV TM Tuần Quỳnh			16.500.000.000	-	16.500.000.000	-
<b>Tổng</b>			<b>1.043.043.550.835</b>	-	<b>754.249.899.230</b>	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN/HN

**5.11 Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	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
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>219.208.603.550</b>	<b>219.208.603.550</b>	<b>243.050.006.285</b>	<b>243.050.006.285</b>
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 TNHH An Quý Hưng	4.903.620.695	4.903.620.695	-	-
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 CP Xây dựng và Dịch vụ Thương mại Tuấn Quỳnh	2.800.000.000	2.800.000.000	-	-
Công ty TNHH thang máy OTIS Việt Nam	3.919.888.935	3.919.888.935	-	-
Công ty CP Kinh doanh Thương mại Thiên Phát	5.472.339.993	5.472.339.993	696.924.073	696.924.073
Công ty TNHH Xây dựng KAIWA Hà Nội	5.780.835.950	5.780.835.950	1.861.884.950	1.861.884.950
Công ty TNHH Xây dựng Sản xuất và Thương mại Gia Lộc	5.555.983.725	5.555.983.725	4.367.069.994	4.367.069.994
Công ty TNHH Xuân Lộc Thọ	7.262.035.510	7.262.035.510	8.198.599.193	8.198.599.193
Công ty CP Vật liệu hoàn thiện Hợp Thành	2.019.043.000	2.019.043.000	1.043.916.625	1.043.916.625
Công ty TNHH Vật liệu Thiết bị nhà ở và nội thất EMC	13.206.530.600	13.206.530.600	-	-
Công ty TNHH SEILAR Việt Nam	2.759.728.372	2.759.728.372	9.689.922.740	9.689.922.740
Công ty TNHH TM Tổng Hợp và Xây dựng Đại Phát	3.677.421.499	3.677.421.499	728.013.500	728.013.500
Doanh nghiệp tư nhân Hằng Linh	3.992.283.575	3.992.283.575	4.596.316.529	4.596.316.529
Công ty CP Xây lắp và Phát triển Thương mại HD	2.207.817.000	2.207.817.000	2.001.133.353	2.001.133.353
Công ty TNHH Bình Yên	4.442.251.990	4.442.251.990	2.436.531.960	2.436.531.960
Công ty TNHH Trang Anh	2.629.992.782	2.629.992.782	2.030.571.403	2.030.571.403
Công ty TNHH ELECOM	2.434.452.800	2.434.452.800	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	7.708.754.326	7.708.754.326	1.522.688.800	1.522.688.800
Công ty TNHH Sản xuất - Thương mại ALPHA	2.548.932.890	2.548.932.890	1.258.747.300	1.258.747.300
Công ty Cổ phần Công nghệ Nền móng và Xây dựng	18.456.050.097	18.456.050.097	21.024.812.231	21.024.812.231
Công ty TNHH thể dục thẩm mỹ Hải Lương	6.850.800.000	6.850.800.000	-	-
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	9.932.940.000	9.932.940.000	-	-
Phải trả người bán ngắn hạn khác	61.491.733.420	61.491.733.420	112.257.814.009	112.257.814.009
<b>Trong đó phải trả các bên liên quan</b>				
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	9.373.539.502	9.373.539.502	29.557.379.177	29.557.379.177
Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Hải Lương	6.850.800.000	6.850.800.000	-	-
<b>Tổng</b>	<b>219.208.603.550</b>	<b>219.208.603.550</b>	<b>243.050.006.285</b>	<b>243.050.006.285</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN/HN

**5.12 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>100.735.186.798</b>	<b>1.535.054.497.670</b>
Khách hàng trả tiền trước các căn hộ dự án NOXHPL	82.174.317.226	-
Khách hàng trả tiền trước các căn hộ dự án An Hưng	10.776.346.293	1.499.450.961.163
Đối tượng khác	7.784.523.279	35.603.536.507
<b>b. Dài hạn</b>	-	-
<b>Tổng</b>	<b>100.735.186.798</b>	<b>1.535.054.497.670</b>

**5.13 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
<b>Phải nộp</b>	<b>55.627.835.594</b>	<b>59.722.270.344</b>	<b>63.784.135.309</b>	<b>51.565.970.629</b>
Thuế giá trị gia tăng	8.269.005.706	11.874.760.013	13.525.571.438	6.618.194.281
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	42.305.110.004	41.239.696.724	42.079.080.664	41.465.726.064
Thuế thu nhập cá nhân	5.053.719.884	3.307.256.627	7.783.814.938	577.161.573
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	337.965.411	337.965.411	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	2.962.591.569	57.702.858	2.904.888.711
<b>Phải thu</b>	<b>41.501.236.549</b>	<b>40.021.257.317</b>	<b>7.295.961.605</b>	<b>8.775.940.837</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (**)	41.501.236.549	40.021.257.317	7.295.961.605	8.775.940.837

(\*) Thuế TNDN thực tế nộp trong năm là 9.353.784.952 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.

(\*\*) 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.

**5.14 Chi phí phải trả**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Chi phí trả trước</b>	<b>83.445.927.596</b>	<b>61.580.272.034</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>83.445.927.596</b>	<b>61.580.272.034</b>
Chi phí thuê văn phòng và TTTM	1.297.498.468	-
Các khoản khác	82.148.429.128	61.580.272.034
<b>Dài hạn</b>	-	-
<b>Tổng</b>	<b>83.445.927.596</b>	<b>61.580.272.034</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN/HN

**5.15 Phải trả khác**

	31/12/2016 VND	01/01/2016 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.298.419.524.715</b>	<b>116.716.941.724</b>
Kinh phí công đoàn	772.598.392	660.805.160
Bảo hiểm xã hội	214.357.110	140.692.900
Bảo hiểm y tế	16.133.670	24.330.600
Bảo hiểm thất nghiệp	7.170.520	10.716.400
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	637.653.935.686	-
Phải trả, phải nộp khác	659.755.329.337	115.880.396.664
<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>Lê Tiến Hùng</i>	<i>46.724.425.000</i>	<i>500.000.000</i>
<i>Trần Hoài Anh</i>	<i>53.910.250.000</i>	<i>881.920.000</i>
<i>Nguyễn Hồng Thái</i>	-	<i>36.359.247.000</i>
<i>Vũ Kim Giang (1)</i>	<i>124.768.685.000</i>	-
<i>Công ty TNHH An Quý Hưng (2)</i>	<i>304.002.430.460</i>	-
<i>Phạm Thị Phương Nhung</i>	<i>7.759.170.882</i>	<i>23.359.247.000</i>
<i>Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc</i>	<i>80.000.000.000</i>	-
<i>Phải trả đối tượng khác</i>	<i>23.905.917.113</i>	<i>15.525.825.664</i>
<b><u>Trong đó phải trả các bên liên quan</u></b>		
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	145.067.439	145.067.439
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	80.000.000.000	-
Đỗ Quý Hải	10.925.280.000	15.894.910.000
Lê Tiến Hùng	46.724.425.000	500.000.000
Trần Thị Kim Oanh	3.345.000.000	1.966.624.000
Trần Hoài Anh	53.910.250.000	881.920.000
Phạm Minh Tuấn	110.000.000	-
Trần Thị Thu Hằng	-	435.416.666
<b>Dài hạn</b>	<b>690.300.325.330</b>	<b>500.217.035.875</b>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	2.070.405.330	52.335.875
Phải trả, phải nộp khác	688.229.920.000	500.164.700.000
<i>Cty CP Đầu tư An Thịnh (3)</i>	<i>264.000.000.000</i>	<i>264.000.000.000</i>
<i>Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô (4)</i>	<i>202.200.220.000</i>	-
<i>Chu Thị Lương (5)</i>	<i>165.000.000.000</i>	<i>165.000.000.000</i>
<i>Phải trả đối tượng khác</i>	<i>57.029.700.000</i>	<i>71.164.700.000</i>
<b><u>Trong đó phải trả các bên liên quan:</u></b>		
Cty CP Đầu tư An Thịnh	264.000.000.000	264.000.000.000
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô	202.200.220.000	-
Chu Thị Lương	165.000.000.000	165.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>1.988.719.850.045</b>	<b>616.933.977.599</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 -DN/HN

#### 5.15 Phải trả khác (Tiếp theo)

- (1) 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.
- (2) 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 m<sup>2</sup> 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.
- (3) 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%.
- (4) 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.
- (5) 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN/HN

**5.16 Vay và nợ thuê tài chính**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2016		Trong năm		01/01/2016	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Vay</b>						
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>420.171.292.262</b>	<b>420.171.292.262</b>	<b>415.671.045.262</b>	<b>414.699.753.000</b>	<b>419.200.000.000</b>	<b>419.200.000.000</b>
<i>Các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát</i>						
Ngân hàng Vietinbank - CN Ba Đình	-	-	-	85.000.000.000	85.000.000.000	85.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) - CN Ba Đình (1)	215.400.558.262	215.400.558.262	214.814.172.262	279.413.614.000	280.000.000.000	280.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	24.000.000.000	24.000.000.000	24.000.000.000	-	-	-
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
<i>Các khoản vay của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP</i>						
Vay cá nhân	500.000.000	500.000.000	500.000.000	2.200.000.000	2.200.000.000	2.200.000.000
<b>Vay dài hạn</b>	<b>752.750.496.116</b>	<b>752.750.496.116</b>	<b>586.498.600.900</b>	<b>259.471.027.046</b>	<b>425.722.922.262</b>	<b>425.722.922.262</b>
<i>- Từ 12 tháng - 60 tháng</i>						
<i>Các khoản vay của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát</i>						
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
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
<i>Các khoản vay của Công ty cổ phần Bất Động Sản Hải Phát</i>						
Ngân Hàng TNHH Indovina (IVB) - CN Thiên Long (4)	105.087.045.000	105.087.045.000	105.087.045.000	-	-	-
<i>Các khoản vay của Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh</i>						
Công ty CP Tập đoàn P.H	3.500.000	3.500.000	27.454.430.100	27.450.930.100	-	-
<b>Tổng</b>	<b>1.172.921.788.378</b>	<b>1.172.921.788.378</b>	<b>1.002.169.646.162</b>	<b>674.170.780.046</b>	<b>844.922.922.262</b>	<b>844.922.922.262</b>

**5.16 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

(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 Tổ 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 kế 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 Tổ hợp thương mại Dịch vụ và căn hộ The Pride; khoản phải thu hình thành từ hợp đồng mua bán các căn hộ/sàn thương mại thuộc khối nhà B1, B2, B3, B4 nêu trên.

(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 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 đầu tiên. Hợp đồng thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở số 01/2016/HĐTCDA-NHCT322/HP. Tài sản thế chấp là toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, Hà Đông, Hà Nội được xây dựng trên Thửa đất có diện tích 45.122 m<sup>2</sup> 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/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 m<sup>2</sup> 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.

(4) Khoản vay theo hợp đồng vay vốn số 118/2016/HĐVV/IVBTL-HPL ngày 14/12/2015 của Ngân hàng TNHH INDOVINA - chi nhánh Thiên Long và Công ty Cổ phần Bất động sản Hải Phát, giá trị khoản vay tối đa 350.290.150.000 đồng; mục đích của khoản vay được sử dụng để tài trợ một phần vốn góp khu đất thuộc dự án "Khu đô thị sinh thái cao cấp Đan Phượng"; lãi suất tại thời điểm giải ngân là 10,5%/năm và có thể thay đổi theo từng thời kỳ; thời hạn 05 năm kể từ ngày giải ngân.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN/HN

**5.17 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2015	750.000.000.000	109.675.254.524	43.539.909.287	903.215.163.811
Lãi trong năm này	-	155.736.753.242	1.227.891.087	156.964.644.329
Tăng do hợp nhất	-	-	2.989.098.362	2.989.098.362
Giảm khác	-	(368.931.374)	-	(368.931.374)
<b>Số dư tại 31/12/2015</b>	<b>750.000.000.000</b>	<b>265.043.076.392</b>	<b>47.756.898.736</b>	<b>1.062.799.975.128</b>
Số dư tại 01/01/2016	750.000.000.000	265.043.076.392	47.756.898.736	1.062.799.975.128
Tăng vốn công ty con (*)	-	-	32.780.000.000	32.780.000.000
Tăng vốn do hợp nhất (*)	-	2.112.028	14.238.073.992	14.240.186.020
Lãi trong năm này	-	166.032.915.467	1.946.875.698	167.979.791.165
Điều chỉnh do hợp nhất	-	724.707.001	(232.704.790)	492.002.211
<b>Số dư tại 31/12/2016</b>	<b>750.000.000.000</b>	<b>431.802.810.888</b>	<b>96.489.143.636</b>	<b>1.278.291.954.524</b>

(\*) Tăng do hợp nhất năm đầu tiên Công ty CP Thương mại Địa ốc Bình Minh; Công ty cổ phần Bất Động Sản Hải Phát tăng vốn.

**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
<b>Tổng</b>	<b>750.000.000.000</b>	<b>750.000.000.000</b>

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN/HN

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

	31/12/2016	01/01/2016
	<u>Cổ phiếu</u>	<u>Cổ phiếu</u>
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	-	-
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

**5.18 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2016	Năm 2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.757.831.658.778	995.454.982.330
Doanh thu hoạt động khác	50.043.145.974	39.902.625.797
<b>Tổng</b>	<b><u>1.807.874.804.752</u></b>	<b><u>1.035.357.608.127</u></b>

**5.19 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2016	Năm 2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn bán bất động sản	1.394.241.646.991	734.997.985.679
Giá vốn hoạt động khác	52.474.193.271	41.106.941.761
<b>Tổng</b>	<b><u>1.446.715.840.262</u></b>	<b><u>776.104.927.440</u></b>

**5.20 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2016	Năm 2015
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.118.603.949	1.295.112.527
<b>Tổng</b>	<b><u>10.118.603.949</u></b>	<b><u>1.295.112.527</u></b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN/HN

**5.21 Chi phí tài chính**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lãi tiền vay	32.564.187.444	10.085.117.243
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	40.500.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>73.064.187.444</b>	<b>10.085.117.243</b>

**5.22 Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>35.414.941.060</b>	<b>620.017.927</b>
Chi phí khấu hao TSCĐ	8.432.776	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.841.481.207	620.017.927
Chi phí bằng tiền khác	8.565.027.077	-
<b>Chi phí quản lý</b>	<b>67.476.302.799</b>	<b>53.467.444.017</b>
Chi phí nhân viên quản lý	23.754.685.586	22.041.124.490
Chi phí vật liệu quản lý	2.394.863.275	787.691.754
Chi phí đồ dùng văn phòng	6.378.809.707	1.175.647.209
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.108.259.514	2.905.392.376
Thuế phí và lệ phí	354.036.494	396.305.023
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.609.450.892	15.043.674.807
Chi phí bằng tiền khác	14.326.197.331	9.567.608.358
Lợi thế thương mại	1.550.000.000	1.550.000.000
<b>Các khoản ghi giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(11.388.096.307)</b>	<b>(1.000.000.000)</b>
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(11.388.096.307)	(1.000.000.000)
<b>Tổng</b>	<b>91.503.147.552</b>	<b>53.087.461.944</b>

**5.23 Thu nhập khác/Chi phí khác**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thanh lý tài sản	983.454.546	-
Các khoản khác	7.328.311.751	6.878.188.484
<b>Tổng</b>	<b>8.311.766.297</b>	<b>6.878.188.484</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Giá trị còn lại tài sản thanh lý	5.277.569.826	107.515.332
Chi phí khác	2.770.780.986	1.689.748.134
<b>Tổng</b>	<b>8.048.350.812</b>	<b>1.797.263.466</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>263.415.485</b>	<b>5.080.925.018</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN/HN

**5.24 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	41.239.696.724	45.267.444.592
<b>Tổng</b>	<b>41.239.696.724</b>	<b>45.267.444.592</b>

**5.25 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	167.979.791.165	156.964.644.329
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	1.946.875.698	1.227.891.087
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	166.032.915.467	155.736.753.242
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu) (mệnh giá 1.000.000 đồng/cổ phiếu)	750.000	750.000
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu) (quy đổi mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu)	75.000.000	75.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	2.214	2.076



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN/HN

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>31/12/2016</b>	<b>1/1/2016</b>
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty	3.816.745.450	3.816.745.450
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	Đồng kiểm soát	156.000.000	-
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
Đỗ Quý Đường	Thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty	52.822.992	52.822.992
<b>Các khoản phải thu khác</b>			
Công ty CP 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
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Đồng kiểm soát	76.500.000.000	-
Công ty TNHH Mỹ nghệ Đức Hồng	Đồng kiểm soát	2.600.000.000	1.750.000.000
Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT Tổng Giám đốc	28.272.000.000	43.932.672.000
Đỗ Quý Đường	Thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty	4.712.000.000	44.712.000.000
Trần Hoài Anh	Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc	9.702.008.000	13.881.456.000
Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch HĐQT Phó Tổng Giám đốc	2.356.000.000	3.248.549.000
Đỗ Quý Thành	Thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty	15.097.992.000	15.111.482.100

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN/HN

**6.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2016	1/1/2016
<b>Phải trả người bán</b>			
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty	9.373.539.502	29.557.379.177
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Công ty liên quan Lãnh đạo Công ty	6.850.800.000	-
<b>Phải trả khác</b>			
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty	145.067.439	145.067.439
Công ty CP Đầu tư An Thịnh	Công ty liên kết	264.000.000.000	264.000.000.000
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Đồng kiểm soát	202.200.220.000	-
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	Đồng kiểm soát	80.000.000.000	-
Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	10.925.280.000	15.894.910.000
Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch HĐQT Phó Tổng Giám đốc	46.724.425.000	500.000.000
Trần Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc	3.345.000.000	1.966.624.000
Trần Hoài Anh	Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc	53.910.250.000	881.920.000
Phạm Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	110.000.000	-
Chu Thị Lương	Thành viên HĐQT	165.000.000.000	165.000.000.000
Trần Thị Thu Hằng	Thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty	-	435.416.666
<b>Phải trả tiền vay</b>			
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Công ty liên quan Lãnh đạo Công ty	24.000.000.000	-
Chu Thị Lương	Thành viên HĐQT	40.000.000.000	-
Trần Hoài Anh	Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc	9.000.000.000	-
Trần Thanh Hương	Thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty	15.370.834.000	-
Đỗ Quý Thành	Thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty	3.399.900.000	-
Lê Quang Vinh	Phó Tổng Giám đốc	5.400.000.000	-
Trần Thị Thu Hằng	Thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty	-	4.000.000.000
Đào Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	7.000.000.000	-

**Các giao dịch với nhân sự chủ chốt**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN/HN

**6.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)****Giao dịch các bên liên quan**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2016 VND	Năm 2015 VND
<b>Giao dịch mua</b>			
Công ty TNHH Đầu tư và dịch vụ Hải Lương	Mua hàng hóa dịch vụ	7.213.818.182	6.432.000.000
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Xây lắp	77.887.704.546	14.790.985.007
Trần Thị Kim Oanh	Chuyển nhượng CP	100.000.000	-
Lê Quang Vinh	Chuyển nhượng CP	120.000.000	-
<b>Giao dịch từ đi vay</b>			
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Đi vay	24.000.000.000	-
	Lãi vay	2.330.000.000	-
Chu Thị Lương	Đi vay	40.000.000.000	-
	Lãi vay	5.324.596.836	-
Trần Hoài Anh	Đi vay	19.500.000.000	-
	Lãi vay	2.154.320.174	-
Trần Thanh Hương	Đi vay	23.420.000.000	-
	Lãi vay	2.869.449.943	-
Đỗ Quý Thành	Đi vay	3.399.900.000	-
Lê Quang Vinh	Đi vay	5.400.000.000	-
	Lãi vay	720.513.158	-
Trần Thị Thu Hằng	Đi vay	-	4.000.000.000
	Lãi vay	1.573.240.475	435.416.666
Đào Tiến Dũng	Đi vay	13.500.000.000	-
	Lãi vay	1.388.355.263	-
Bùi Thị Hải Yến	Đi vay	14.000.000.000	-
	Lãi vay	1.431.951.751	-
<b>Giao dịch phải trả khác</b>			
Chu Thị Lương	Hợp tác đầu tư	-	165.000.000.000
Trần Hoài Anh	Nhận ủy thác mua CP	13.250.000.000	-
	Đi vay không lãi	140.672.566.000	-
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Đi vay không lãi	35.000.000.000	-
Lê Tiến Hùng	Đi vay không lãi	300.962.200.000	-
Phạm Minh Tuấn	Đi vay không lãi	30.690.000.000	-
<b>Giao dịch bán</b>			
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	Cung cấp dịch vụ	141.818.182	-
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Mua hàng hóa dịch vụ	1.042.240.142	61.588.631
<b>Giao dịch phải thu khác</b>			
Công ty CP Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Hợp tác đầu tư	121.500.000.000	-
Đỗ Quý Đường	Chuyển nhượng CP	-	40.000.000.000
Trần Hoài Anh	Ủy thác đầu tư	-	4.210.540.000
Công ty TNHH Mỹ nghệ Đức Hồng	Cho vay không lãi	850.000.000	1.750.000.000
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Cho vay không lãi	4.000.000.000	-

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 -DN/HN

### 6.2 Báo cáo bộ phận

Căn cứ vào các hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán số 28 - báo cáo bộ phận, trong kỳ hoạt động chính của công ty là xây dựng bất động sản để bán. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam. Hoạt động kinh doanh xây dựng bất động sản để bán trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của cả Công ty. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, Công ty không cần lập báo cáo bộ phận.

### 6.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 05 tháng 4 năm 2018  
Tổng Giám đốc



Đỗ Quý Hải

