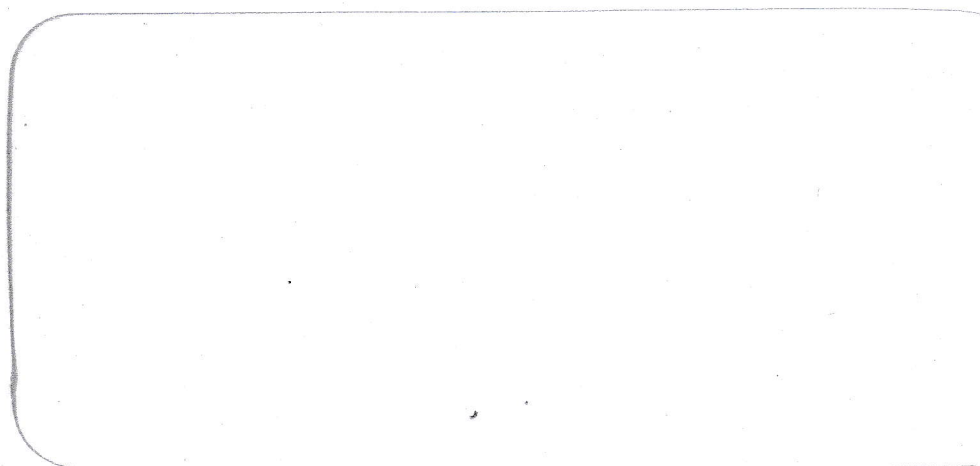


BẢN SAO



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN ASC

CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH

Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, Tòa nhà Hancorp Plaza
Số 72 Trần Đăng Ninh, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 04 37425 888 - Fax: 04 37578 666

Website: <http://www.kiemtoanasc.com.vn> / kiemtoanasc.vn

Email: kiemtoanasc.info@gmail.com

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Của: CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN HAPULICO
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 – 4
Báo cáo Kiểm toán độc lập	5 - 6
Báo cáo Tài chính đã được kiểm toán	
Bảng cân đối kế toán	7 – 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 – 39

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hapulico trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

CÔNG TY

Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Hapulico được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102756356 ngày 20 tháng 5 năm 2008 và thay đổi lần thứ 11 ngày 15 tháng 12 năm 2015 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102756356 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Tên giao dịch: HAPULICO REAL ESTATE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY;

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Giáo dục mầm non;
- Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông;
- Đào tạo cao đẳng;
- Đào tạo đại học và sau đại học;
- Bán buôn dược phẩm và dụng cụ y tế;
- Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa;
- Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn máy móc thiết bị y tế;
- Bán buôn điện, bán lẻ điện;
- Kinh doanh bất động sản: Đầu tư tạo lập nhà, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê nhà, cho thuê mua; Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng cho thuê lại, mua bán cho thuê lại nhà ở, văn phòng, kho bãi, nhà xưởng;
- Xây dựng sửa chữa đường dây và trạm biến áp đến 110KV;
- Xử lý nền móng công trình;
- Khai thác, kinh doanh khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm), thăm dò địa chất;
- Tư vấn, sửa chữa nhà ở, văn phòng;
- Dịch vụ quản lý, quảng cáo, tư vấn, đấu giá, môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, quán bar, vũ trường), hàng tiêu dùng, trung tâm thương mại;
- Xây dựng, lắp đặt các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, hạ tầng kỹ thuật, đường dây và trạm biến thế điện, đường dây điện chiếu sáng, khu công nghiệp, khu đô thị.

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 23-24 tòa nhà Center building, số 01 – Nguyễn Huy Tưởng – Phường Thanh Xuân Trung – Quận Thanh Xuân – Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: **423.000.000.000 đồng (Bốn trăm hai ba tỷ đồng)**. Tổng số cổ phiếu là 42.300.000 cổ phiếu với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phiếu.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Phạm Đình Mạnh	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Quý Lợi	Ủy Viên HĐQT
Ông Đoàn Đức Mậu	Ủy Viên HĐQT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Bùi Thúy Mai	Trưởng ban kiểm soát
Bà Lê Thị Kim Anh	Thành viên BKS
Bà Nguyễn Lê Hồng	Thành viên BKS

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Trần Quý Lợi	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Quốc Doanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Thế Hải	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thị Tuyết Nhung	Kế toán trưởng

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hapulico đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán ASC là đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các công ty đại chúng, công ty đại chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016. Trong quá trình lập báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định những vấn đề sau đây:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;

- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục. Công ty tiếp tục hoạt động và thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của mình trong năm tài chính tiếp theo;
- Các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác;
- Kể từ ngày kết thúc kỳ hoạt động đến ngày lập Báo cáo tài chính, chúng tôi khẳng định rằng không phát sinh bất kỳ một sự kiện nào có thể ảnh hưởng đáng kể đến các thông tin đã được trình bày trong Báo cáo tài chính và ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty cho năm tài chính tiếp theo.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Hà Nội, ngày 14 tháng 02 năm 2017

TM. Ban Giám đốc

Tổng Giám đốc



Trần Quý Lợi

Số : 68/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016
của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hapulico*

Kính gửi: Quý vị Cổ đông;
Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hapulico

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán ASC đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hapulico được lập ngày 14 tháng 02 năm 2017, trình bày từ trang 07 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

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 của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu nhập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty

liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và 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 Công ty. Công việc kiểm toán này 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.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo Tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hapulico tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2016, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hà Nội, ngày 14 tháng 02 năm 2017

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN ASC

Tổng Giám đốc



Lê Quang Đức

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
số 0164 - 2013 - 133 - I*

Kiểm toán viên

Lê Phương Anh

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
số 0739 - 2013 - 133 - I*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		275.651.029.186	363.554.214.931
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	10.287.478.776	18.526.970.853
1. Tiền	111		10.287.478.776	18.526.970.853
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		259.246.809.979	332.367.930.795
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	6.535.277.086	4.629.687.395
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	132.400.318.163	206.281.327.356
3. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	120.311.214.730	121.456.916.044
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
III. Hàng tồn kho	140		-	-
1. Hàng tồn kho	141		-	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		6.116.740.431	12.659.313.283
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5	1.653.370.310	2.356.551.645
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4.463.370.121	10.302.761.638
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.139.746.621.517	1.156.344.925.508
I. Tài sản cố định	220		121.733.867.081	891.343.632.140
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	76.631.461.255	845.174.558.077
- Nguyên giá	222		97.906.698.799	936.098.471.603
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(21.275.237.544)	(90.923.913.526)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.07	45.102.405.826	46.169.074.063
- Nguyên giá	228		53.938.444.769	53.896.444.769
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(8.836.038.943)	(7.727.370.706)
II. Bất động sản đầu tư	230	V.08	739.830.397.254	-
- Nguyên giá	231		852.933.514.183	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(113.103.116.929)	-
III. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.09	211.439.841.095	195.108.742.602
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		211.439.841.095	195.108.742.602
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.10	56.376.287.762	56.376.287.762
1. Đầu tư vào công ty con	251		56.376.287.762	56.376.287.762
V. Tài sản dài hạn khác	260		10.366.228.325	13.516.263.004
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.5	9.426.228.325	13.516.263.004
2. Tài sản dài hạn khác	268		940.000.000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.415.397.650.703	1.519.899.140.439

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

(Tiếp theo)

Đơn vị tính : VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		797.110.056.590	884.079.808.770
I. Nợ ngắn hạn	310		480.817.849.210	519.520.107.864
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	3.800.538.602	2.188.658.786
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	5.948.885.174	5.435.406.815
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	3.458.593.629	7.979.431.449
4. Phải trả người lao động	314		912.214.176	925.647.540
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	307.823.894.476	364.172.742.783
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	12.655.818.979	6.040.857.499
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	67.515.737.490	50.776.642.114
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	42.978.913.454	58.702.597.984
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		35.723.253.230	23.298.122.894
II. Nợ dài hạn	330		316.292.207.380	364.559.700.906
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16	6.195.636.514	6.343.151.590
2. Phải trả dài hạn khác	337		27.742.170.866	25.016.549.316
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.15	282.354.400.000	333.200.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		618.287.594.113	635.819.331.669
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	618.287.594.113	635.819.331.669
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		423.000.000.000	423.000.000.000
2. Vốn khác của chủ sở hữu	414		2.761.771.174	2.761.771.174
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		144.261.015.509	84.261.015.509
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		48.264.807.430	125.796.544.986
- LNST chưa p. phối LK đến cuối kỳ trước	421a		26.646.544.986	83.120.132.075
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		21.618.262.444	42.676.412.911
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.415.397.650.703	1.519.899.140.439

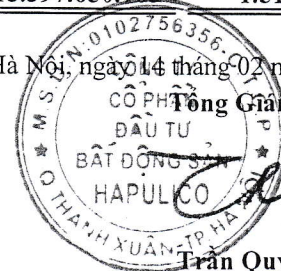
Người lập biểu

Lê Thanh Nga

Kế toán trưởng

Phạm Thị Tuyết Nhung

Hà Nội, ngày 14 tháng 02 năm 2017



Tổng Giám đốc

Trần Quý Lợi

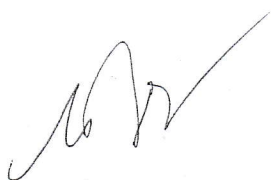
BÁO CÁO
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	212.983.272.674	402.036.965.092
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		212.983.272.674	402.036.965.092
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	140.481.231.892	292.113.966.425
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		72.502.040.782	109.922.998.667
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	75.394.610	190.185.152
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	26.664.823.559	30.372.874.525
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		26.664.823.559	30.372.803.315
8. Chi phí bán hàng	24		-	1.079.295.767
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5c	19.904.965.105	15.769.137.906
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động k. doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		26.007.646.728	62.891.875.621
11. Thu nhập khác	31	VI.6	4.348.258.745	2.237.687.116
12. Chi phí khác	32	VI.7	3.066.582.639	8.624.734.876
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.281.676.106	(6.387.047.760)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		27.289.322.834	56.504.827.861
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	5.671.060.390	13.828.414.950
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		21.618.262.444	42.676.412.911
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	85,54	705,62

Hà Nội, ngày 14 tháng 02 năm 2017

Người lập biểu



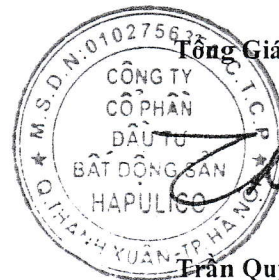
Lê Thanh Nga

Kế toán trưởng



Phạm Thị Tuyết Nhung

Tổng Giám đốc



Trần Quý Lợi

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

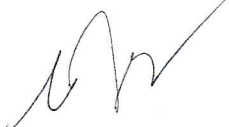
Theo phương pháp trực tiếp

Năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	242.102.636.739	307.338.359.204
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(97.414.422.214)	(548.060.852.712)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(22.592.766.352)	(22.957.500.339)
4. Tiền chi trả lãi vay	04	(26.048.191.891)	(30.265.646.649)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05	(10.192.486.218)	(28.903.916.810)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	27.877.235.369	16.807.756.305
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(19.585.866.211)	(151.964.034.628)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động KD	20	94.146.139.222	(458.005.835.629)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(14.741.741.379)	(17.839.846.907)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(2.325.413.692)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	75.394.610	190.185.152
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(14.666.346.769)	(19.975.075.447)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	231.000.000.000
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	71.172.286.507	376.994.526.786
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(137.741.571.037)	(134.190.095.846)
3. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(21.150.000.000)	(19.200.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(87.719.284.530)	454.604.430.940
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(8.239.492.077)	(23.376.480.136)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	18.526.970.853	41.903.450.989
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	10.287.478.776	18.526.970.853

Người lập biểu



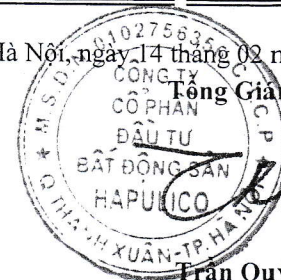
Lê Thanh Nga

Kế toán trưởng



Phạm Thị Tuyết Nhung

Hà Nội, ngày 14 tháng 02 năm 2017



Tổng Giám đốc



Trần Quý Lợi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành của Báo cáo Tài chính)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Đầu tư bất động sản Hapulico được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102756356 ngày 20 tháng 5 năm 2008 và thay đổi lần thứ 11 ngày 15 tháng 12 năm 2015 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102756356 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Tên giao dịch: HAPULICO REAL ESTATE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY;

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 23,24 tòa nhà Center building số 01 – Nguyễn Huy Tưởng – Phường Thanh Xuân Trung – Quận Thanh Xuân – Hà Nội

Vốn điều lệ của Công ty là: **423.000.000.000 đồng (Bốn trăm hai ba tỷ đồng)**

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là: đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty gồm:

- Giáo dục mầm non;
- Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông;
- Đào tạo cao đẳng;
- Đào tạo đại học và sau đại học;
- Bán buôn dược phẩm và dụng cụ y tế;
- Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa;
- Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn máy móc thiết bị y tế;
- Bán buôn điện, bán lẻ điện;
- Kinh doanh bất động sản: Đầu tư tạo lập nhà, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê nhà, cho thuê mua; Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng cho thuê lại, mua bán cho thuê lại nhà ở, văn phòng, kho bãi, nhà xưởng;
- Xây dựng sửa chữa đường dây và trạm biến áp đến 110KV;
- Xử lý nền móng công trình;
- Khai thác, kinh doanh khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm), thăm dò địa chất;
- Tư vấn, sửa chữa nhà ở, văn phòng;
- Dịch vụ quản lý, quảng cáo, tư vấn, đấu giá, môi giới, định giá, sàn giao dịch bất động sản;

- Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, quán bar, vũ trường), hàng tiêu dùng, trung tâm thương mại;
- Xây dựng, lắp đặt các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, hạ tầng kỹ thuật, đường dây và trạm biến thế điện, đường dây điện chiếu sáng, khu công nghiệp, khu đô thị.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

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

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán: Kế toán trên máy vi tính.

4. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 13/10/2016, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 147/2016/TT-BTC sửa đổi một số điều của Thông tư 45/2013/TT – BTC ngày 25/04/2013 về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền:

1.1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Theo Thông tư 179/2012/TT-BTC ngày 24/10/2012, các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp có giao dịch phát sinh theo quy định của pháp luật.

Tại thời 31/12/2016 các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ được hạch toán vào tài khoản doanh thu tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ. Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do việc đánh giá lại số dư cuối kỳ sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm, số chênh lệch còn lại được hạch toán vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

1.2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền:

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:

2.1. Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho: Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho do đơn vị tự sản xuất bao gồm chi phí nguyên liệu vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung cố định và chi phí sản xuất chung biến đổi phát sinh trong quá trình chuyển hoá nguyên liệu vật liệu thành thành phẩm.

2.2. Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho: Nguyên vật liệu và hàng hóa được xác định theo phương pháp thực tế đích danh, thành phẩm được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước và hàng hóa được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

2.3. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

2.4. Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho là lập theo số chênh lệch giữa số dự phòng phải lập năm nay với số dự phòng đã lập năm trước chưa sử dụng hết dẫn đến năm nay phải lập thêm hay hoàn nhập.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

3.1. Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng (nếu có), và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm được phân loại là Tài sản ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm được phân loại là Tài sản dài hạn.

3.2. Lập dự phòng phải thu khó đòi: Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đối với các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán thực hiện theo đúng hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính cụ thể như sau:

- + 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
- + 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
- + 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
- + 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.

Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: Căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

4. Nguyên tắc xác định khoản phải thu, phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng:

4.1. Nguyên tắc xác định khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng: Khoản phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng là giá trị khoản phải thu đã phát hành hoá đơn tại thời điểm báo cáo, theo hợp đồng xây dựng đã ký qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch.

4.2. Nguyên tắc xác định khoản phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng: Khoản phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng là giá trị khoản phải trả đã nhận được hoá đơn tại thời điểm báo cáo của nhà thầu, khi hợp đồng xây dựng đã ký qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định:

5.1. Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình

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

TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất được ghi nhận trên cơ sở khoản chi phí đầu tư để có được quyền sử dụng đất hợp pháp và các chi phí liên quan đến việc đền bù giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng (nếu có) và lệ phí trước bạ.

5.2. Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình: Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10-30 năm
- Máy móc, thiết bị	05-10 năm
- Phương tiện vận tải	06-10 năm
- Thiết bị văn phòng	03-10 năm

6. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

6.1. Nguyên tắc ghi nhận

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được kế toán theo phương pháp giá gốc. Khoản vốn góp liên doanh không điều chỉnh thay đổi của phần sở hữu của công ty trong tài sản thuần của công ty liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty phản ánh khoản thu nhập được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên doanh phát sinh sau khi góp vốn liên doanh.

Hoạt động liên doanh theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và tài sản đồng kiểm soát được công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên liên doanh theo hợp đồng liên doanh.
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là “tương đương tiền”;
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

6.2. Lập dự phòng các khoản đầu tư tài chính

- Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn:

Dự phòng đầu tư cho mỗi khoản đầu tư tài chính bằng số vốn đã đầu tư và tính theo công thức sau:

Mức dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính	=	Vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế	-	Vốn chủ sở hữu thực có	X	Vốn đầu tư của doanh nghiệp
						Tổng vốn góp thực tế của các bên tại tổ chức kinh tế

- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán:

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được tính cho mỗi loại chứng khoán và tính theo công thức sau:

Mức dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	=	Số lượng chứng khoán bị giảm giá tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng	X	Giá chứng khoán hạch toán trên sổ kế toán	-	Giá chứng khoán thực tế trên thị trường
--	---	---	---	--	---	---

- Đối với chứng khoán đã niêm yết:

+ Giá chứng khoán thực tế trên các Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) là giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng.

+ Giá chứng khoán thực tế trên các sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) là giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng.

- Đối với các loại chứng khoán chưa niêm yết:

+ Giá chứng khoán thực tế đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) là giá giao dịch bình quân trên hệ thống tại ngày lập dự phòng.

+ Giá chứng khoán thực tế chưa đăng ký giao dịch ở thị trường giao dịch của các công ty đại chúng được xác định là giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba (03) công ty chứng khoán tại thời điểm lập dự phòng.

Trường hợp không thể xác định được giá trị thị trường của chứng khoán thì không được trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán.

- Đối với những chứng khoán niêm yết bị huỷ giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi là giá trị sổ sách tại ngày lập bảng cân đối kế toán gần nhất.

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

8. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác:

Chi phí trả trước:

Chi phí trả trước ngắn hạn : Là các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Chi phí trả trước dài hạn : Là các loại chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán bao gồm :

- Công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn ;
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định phát sinh một lần quá lớn ;
- Các chi phí khác.

Công ty tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là Nợ ngắn hạn.

- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là Nợ dài hạn.

Tài sản thiếu chờ xử lý được phân loại là Nợ ngắn hạn.

Thuế thu nhập hoãn lại được phân loại là Nợ dài hạn.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Hạch toán vào chi phí chỉ là lãi vay phải trả, chi phí khác...

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm hoặc tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Khoản dự phòng phải trả được lập vào cuối mỗi kỳ kế toán. Trường hợp số dự phòng phải trả cần lập ở kỳ kế toán này lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết thì số chênh lệch được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp (hoặc được hoàn nhập ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp) của kỳ kế toán đó. Riêng đối với dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm hàng hoá được ghi nhận vào chi phí bán hàng, dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận và chi phí chung.

Đối với dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được lập cho từng công trình xây lắp và số đã lập lớn hơn (hoặc nhỏ hơn) chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập được ghi nhận vào thu nhập khác (hoặc ghi nhận vào chi phí sản xuất chung).

12. 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.

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi nhận theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng biếu sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được biếu, tặng này và các khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước

Nguyên tắc ghi nhận và trình bày cổ phiếu mua lại: Cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại là cổ phiếu quỹ của Công ty. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

Nguyên tắc ghi nhận cổ tức: Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty.

Nguyên tắc trích lập các khoản dự trừ các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp sau khi được Hội đồng quản trị phê duyệt được trích các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định pháp lý hiện hành, sẽ phân chia cho các bên dựa trên tỷ lệ vốn góp.

13. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:

- Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được phản ánh lũy kế trên Bảng cân đối kế toán và phân bổ dần vào chi phí tài chính hoặc doanh thu hoạt động tài chính khi doanh nghiệp đi vào hoạt động. Số phân bổ khoản lỗ tỷ giá tối thiểu trong từng kỳ không nhỏ hơn mức lợi nhuận trước thuế trước khi phân bổ khoản lỗ tỷ giá (sau khi phân bổ lỗ tỷ giá, lợi nhuận trước thuế của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bằng không).

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng

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

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

14.3. Doanh thu Hợp đồng xây dựng: Phần công việc hoàn thành của hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo phương pháp tỷ lệ phần trăm (%) giữa chi phí thực tế đã phát sinh của phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận tại một thời điểm so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng.

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí tài chính:

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính..

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp: là các khoản chi phí gián tiếp phục vụ cho hoạt động phân phối sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ ra thị trường và điều hành sản xuất

kinh doanh của Công ty. Mọi khoản chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ đó khi chi phí đó không đem lại lợi ích kinh tế trong các kỳ sau.

16. 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 (TNDN) hiện hành:** Chi phí thuế TNDN hiện hành thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả trong năm hiện tại và số thuế hoãn lại. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có).

Việc xác định chi phí thuế TNDN căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

- **Thuế thu nhập hoãn lại:** Được tính trên cơ sở các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên Bảng cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế TNDN dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.
- Không bù trừ chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Cơ sở lập Báo cáo tài chính: Báo cáo tài chính được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: Cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Tiền mặt	1.434.719.857	1.461.644.640
- Tiền gửi tại ngân hàng	8.852.758.919	17.065.326.213
Cộng	10.287.478.776	18.526.970.853

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Phải thu khách hàng về tiền điện	1.667.696.639	-	-	-
- Phải thu khách hàng tiền cho thuê mặt bằng	3.997.403.512	-	3.907.563.078	-
+ Công ty Cổ Phần VCCorp	3.388.868.442	-	3.045.077.388	-
+ Công ty TNHH Một thành viên dệt 19/5 Hà Nội	216.366.120	-	216.366.120	-
+ Công ty cổ phần dịch vụ và địa ốc Đất Xanh Miền		-	360.805.320	-
+ Phải thu khách hàng thuê mặt bằng khác	392.168.950	-	285.314.250	-
- Phải thu khách hàng về dịch vụ	608.851.735	-	464.927.800	-
+ Công ty TNHH Truyền thông Cuộc Sống Mới (Newlife Media)	608.851.735	-	464.927.800	-
- Phải thu khách hàng các dịch vụ khác	261.325.200	-	257.196.517	-
Cộng	6.535.277.086	-	4.629.687.395	-

3. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	132.400.318.163	-	206.281.327.356	-
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Đô thị và Thương mại	128.235.242.939	-	198.172.036.269	-
Điện lực Thanh Xuân	1.634.893.150	-		-
Công ty TNHH XNK và xây dựng Gia Khôi	448.441.149	-		-
Công ty CP tư vấn sản xuất và thương mại Phúc Thịnh		-	2.227.542.878	-
Công ty TNHH tập đoàn thang máy thiết bị Thăng Long		-	1.750.000.000	-

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP đầu tư và thương mại HT	71.134.453	-	699.105.000	-
Công ty CP công nghệ Futech		-	436.795.040	-
Công ty TNHH Thương Mại và kỹ thuật Minh Thành	120.062.378	-	930.437.387	-
Công ty cổ phần khảo sát và địa chính	541.164.500	-	541.164.500	-
Các khách hàng khác	1.349.379.594	-	1.524.246.282	-
Cộng	132.400.318.163	-	206.281.327.356	-

Trong đó phải thu khách hàng là các bên liên quan

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty mẹ	128.235.242.939	198.172.036.269
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Đô thị và thương mại	128.235.242.939	198.172.036.269
Cộng	128.235.242.939	198.172.036.269

4. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	120.311.214.730		121.456.916.044	
- Phải thu về BHXH, BHYT	1.306.124	-	27.883.557	-
- Tạm ứng	56.475.000	-	67.330.900	-
- Phải thu khác	120.253.433.606	-	121.361.701.587	-
+ Công ty CP Đầu tư phát triển Thanh Xuân (*)	120.000.000.000	-	120.000.000.000	-
+ Điện tiêu thụ	-	-	1.178.239.521	-
+ Phí bảo trì	231.928.436	-	165.428.436	-
+ Các khoản phải thu khác (tiền bảo hiểm)	21.505.170	-	18.033.630	-
Cộng	120.311.214.730	-	121.456.916.044	-

(*): Đây là khoản hợp tác với Công ty CP Đầu tư phát triển Thanh Xuân theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 18/2015/HĐHTKD để liên kết thực hiện dự án đầu tư xây dựng : "Khu hỗn hợp nhà ở kết hợp thương mại, dịch vụ Thanh Xuân Complex" tại số 6 phố Lê Văn Thiêm, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Theo Hợp đồng, Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hapulico tham gia góp vốn với số tiền là: 120 tỷ đồng. Công ty CP Đầu tư Bất động sản Hapulico sẽ được quyền mua sản phẩm (nhà ở, căn hộ) của Dự án với giá ưu tiên nhưng không thấp hơn giá thành.

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	1.653.370.310	2.356.551.645
Công cụ dụng cụ phân bổ ngắn hạn	919.771.564	878.744.669
Chi phí ngắn hạn chờ phân bổ	733.598.746	1.477.806.976
b. Dài hạn	9.426.228.325	13.516.263.004
Công cụ dụng cụ phân bổ nhiều kỳ	5.826.026.112	13.007.718.330
Chi phí dài hạn chờ phân bổ	3.600.202.213	508.544.674
Cộng	11.079.598.635	15.872.814.649

6. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

NỘI DUNG	Nhà cửa, VKT	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Cộng
NGUYÊN GIÁ TSCĐ				
Số dư đầu năm	907.535.377.793	15.478.773.810	13.084.320.000	936.098.471.603
Số tăng trong năm	188.664.505	11.833.076.874	2.720.000.000	14.741.741.379
- Mua sắm, xây dựng mới	188.664.505	11.833.076.874	2.700.000.000	14.721.741.379
- Tăng khác			20.000.000	20.000.000
Số giảm trong năm	852.933.514.183	-	-	852.933.514.183
- Chuyển sang BĐS đầu tư	852.933.514.183			852.933.514.183
Số dư cuối năm	54.790.528.115	27.311.850.684	15.804.320.000	97.906.698.799
HAO MÒN TSCĐ				
Số dư đầu năm	85.720.906.274	5.135.922.808	67.084.444	90.923.913.526
Số tăng trong năm	36.531.479.268	5.307.161.908	1.615.799.771	43.454.440.947
- Do trích khấu hao	36.531.479.268	5.307.161.908	1.615.799.771	43.454.440.947
Số giảm trong năm	113.103.116.929			113.103.116.929
- Chuyển sang BĐS đầu tư	113.103.116.929			113.103.116.929
Số dư cuối năm	9.149.268.613	10.443.084.716	1.682.884.215	21.275.237.544
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Số dư đầu năm	821.814.471.519	10.342.851.002	13.017.235.556	845.174.558.077
Số dư cuối năm	45.641.259.502	16.868.765.968	14.121.435.785	76.631.461.255

- Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2016 của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho khoản vay:
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại 31/12/2016: 1.263.060.007 VND
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm chờ thanh lý: Không có

7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

NỘI DUNG	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Đơn vị tính: VND
			Cộng
NGUYÊN GIÁ TSCĐ			
Số dư đầu năm	53.741.744.769	154.700.000	53.896.444.769
Số tăng trong năm		42.000.000	42.000.000
- Mua sắm mới		42.000.000	42.000.000
- Tăng khác			
Số giảm trong năm			
- Do thanh lý, nhượng bán			
- Giảm khác			
Số dư cuối năm	53.741.744.769	196.700.000	53.938.444.769
HAO MÒN TSCĐ			
Số dư đầu năm	7.611.170.706	116.200.000	7.727.370.706
Số tăng trong năm	1.074.834.900	33.833.337	1.108.668.237
- Do trích khấu hao	1.074.834.900	33.833.337	1.108.668.237
Số giảm trong năm			
Số dư cuối năm	8.686.005.606	150.033.337	8.836.038.943
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư đầu năm	46.130.574.063	38.500.000	46.169.074.063
Số dư cuối năm	45.055.739.163	46.666.663	45.102.405.826

NG TY CP ĐẤU TỰ BDS HAPULICO

Số 1 - Nguyễn Huy Tưởng - Q. Thanh Xuân - TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

MỤC MỤC	Tòa HH 24 - Khối để		Tòa HH24 - Khu		Tòa 21T1 + T2 -		Tòa 17 T1+ T2 - Khối để khu B1	Tổng cộng	Đơn vị tính: VND
			VP		Khu A				
UYÊN GIÁ BDS ĐẦU TƯ									
đầu năm									
g trong năm	262.842.725.277		304.840.747.488		182.804.013.106		102.446.028.312		852.933.514.183
chuyển từ TSCĐ HH sang BDS									
tư	262.842.725.277		304.840.747.488		182.804.013.106		102.446.028.312		852.933.514.183
trong năm									
c cuối năm	262.842.725.277/		304.840.747.488/		182.804.013.106/		102.446.028.312/		852.933.514.183

O MÓN BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

lưu đầu năm	g trong năm	o chuyển từ TSCĐ HH sang BĐS	lưu cuối năm
41.262.154.898	40.806.630.126	17.634.084.481	113.103.116.929
41.262.154.898	40.806.630.126	17.634.084.481	113.103.116.929
41.262.154.898	40.806.630.126	17.634.084.481	113.103.116.929

TRỊ CÒN LẠI

lầu năm	221.580.570.379 /	264.034.117.362 /	165.169.928.625 /	89.045.780.888 /	739.830.397.254 /
uối năm					

9. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án KLH tiếp vận và trung chuyển hàng hóa	814.579.546	463.339.091
Dự án Trung tâm thương mại và nhà ở cao cấp Số 1 Nguyễn Huy Tưởng	210.625.261.549	194.645.403.511
Khu B1 - Tòa nhà 17T	9.590.377.519	10.349.220.944
Khu B2 - Tòa nhà 17T	59.692.053.897	59.747.922.207
Khu 21T	5.776.358.129	6.087.942.769
Khu 24T	88.323.518.760	73.973.043.165
Nhà Tré	6.770.591.041	4.399.861.421
Khu Nhà vườn	245.601.138	6.252.242.298
Chi phí chung khác	40.226.761.065	33.835.170.707
Cộng	211.439.841.095	195.108.742.602

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a, Chứng khoán kinh doanh

b, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

c, Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

- Đầu tư vào Công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Giá hợp lý	Giá gốc	Giá hợp lý
Trường mầm non tư thục "Những ngón tay bay"	56.376.287.762	56.376.287.762	56.376.287.762	56.376.287.762
Cộng	56.376.287.762	56.376.287.762	56.376.287.762	56.376.287.762

Thông tin chi tiết về Công ty con

Trường mầm non tư thục "Những ngón tay bay" được thành lập theo Quyết định số 1352/QĐ - UBND ngày 14/03/2014 do Ủy ban nhân dân quận Thanh Xuân cấp. Trường mầm non là đơn vị ngoài công lập, có địa điểm tại Hapulico Complex, số 1 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán ngắn hạn	3.800.538.602	3.800.538.602	2.188.658.786	2.188.658.786
Công ty cổ phần kiến trúc Miền Bắc	122.779.600	122.779.600	435.307.000	435.307.000
Công ty CP tư vấn đầu tư xây dựng Việt Nam	140.422.000	140.422.000	140.422.000	140.422.000
Công ty CP Đầu tư phát triển Đô thị và Thương mại	3.214.932.644	3.214.932.644	1.310.050.633	1.310.050.633
Phải trả người bán khác	322.404.358	322.404.358	302.879.153	302.879.153
Cộng	3.800.538.602	3.800.538.602	2.188.658.786	2.188.658.786

Đơn vị tính: VND

Trong đó phải trả khách hàng là các bên liên quan

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty mẹ		
Công ty cổ phần đầu tư phát triển Đô thị và thương mại	3.214.932.644	1.310.050.633
Cộng	3.214.932.644	1.310.050.633

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	5.948.885.174	5.948.885.174	5.435.406.815	5.435.406.815
Khách hàng ứng trước tiền thuê mặt bằng	1.882.380.842	1.882.380.842	4.967.114.106	4.967.114.106
Khách hàng khác ứng trước tiền thuê quầy thuốc	3.688.153.274	3.688.153.274	425.771.400	425.771.400
Các khách hàng khác	378.351.058	378.351.058	42.521.309	42.521.309
Cộng	5.948.885.174	5.948.885.174	5.435.406.815	5.435.406.815

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

Diễn giải	Số dư đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số thực nộp trong năm	Số dư cuối năm
Thuế TNDN	7.935.444.424	5.671.060.390	10.192.486.218	3.414.018.596
Thuế thu nhập cá nhân	43.150.025	194.648.506	193.223.498	44.575.033
Thuế tài nguyên	837.000	11.241.000	12.078.000	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.773.547.626	1.773.547.626	-
Thuế khác		3.000.000	3.000.000	-
Cộng	7.979.431.449	7.653.497.522	12.174.335.342	3.458.593.629

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngắn hạn	307.823.894.476	364.172.742.783
Chi phí lãi vay		1.112.017.651
Chi phí tạm trích các đơn vị thi công	232.079.786.295	289.604.675.305
Chi phí hạ tầng - Dự án số 1 Nguyễn Huy Tường	13.046.241.883	13.046.241.883
Chi phí trích trước chi phí xây lắp tương ứng Bất động sản đã bán	60.409.807.944	60.409.807.944
Trích trước tiền điện tháng 12/2016	2.275.256.541	
Trích trước chi phí nước sạch	12.801.813	
Cộng	307.823.894.476	364.172.742.783

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BĐS HAPULICO

C: Số 1 - Nguyễn Huy Tường - Q. Thanh Xuân - TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Ngân hàng	Đầu năm		Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Cuối năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Khả năng trả nợ			Giá trị	Khả năng trả nợ	
VIỆN NGÂN HÀNG	58.702.597.984	58.702.597.984	65.191.786.507	80.915.471.037	42.978.913.454	42.978.913.454	
Vay Ngân hàng	58.702.597.984	58.702.597.984	65.191.786.507	80.915.471.037	42.978.913.454	42.978.913.454	
Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	58.702.597.984	58.702.597.984	65.191.786.507	80.915.471.037	42.978.913.454	42.978.913.454	
VAY DÀI HẠN	333 200 000 000	333 200 000 000	5 980 500 000	56 826 100 000	282 354 400 000	282 354 400 000	
Vay Ngân hàng	321.000.000.000	321.000.000.000	5.980.500.000	44.626.100.000	282.354.400.000	282.354.400.000	
Ngân hàng đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Thanh Xuân	321.000.000.000	321.000.000.000	5.980.500.000	44.626.100.000	282.354.400.000	282.354.400.000	
Vay cá nhân	12.200.000.000	12.200.000.000	-	12.200.000.000	-	-	
Nguyễn Lê Hương	7.500.000.000	7.500.000.000	-	7.500.000.000	-	-	
Trần Thị Thùy Linh	4.700.000.000	4.700.000.000	-	4.700.000.000	-	-	
Tổng	391.902.597.984	391.902.597.984	71.172.286.507	137.741.571.037	325.333.313.454	325.333.313.454	

Đơn vị tính: VND

VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**Chi tiết các khoản vay ngân hàng***- Vay ngắn hạn Ngân hàng*

Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 01/2016/2542535/HĐTD ngày 04/8/2016 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 80 tỷ đồng.
- + Thời hạn của hợp đồng: Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng
- + Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh
- + Phương thức bảo đảm: Khoản vay được đảm bảo bằng Bất động sản và động sản đang thế chấp tại Ngân hàng theo hợp đồng bảo đảm tiền vay.
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2016 là: 42.978.913.454 đồng.

*Vay dài hạn**2.1. Vay dài hạn Ngân hàng*

- Hợp đồng TD số 01/2015/2542535/HĐTD ký ngày 30/03/2015 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân với các điều khoản chi tiết như sau:

- + Số tiền vay: 300 tỷ đồng
- + Mục đích vay: Thanh toán chi phí đầu tư xây dựng công trình Khu B1-17T và Khu B2-17T thuộc Dự án Khu trung tâm thương mại văn phòng và nhà ở cao cấp Hapulico tại số 1- Nguyễn Huy Tường-Thanh Xuân Trung- Thanh Xuân-Hà Nội.

- + Thời hạn của hợp đồng: 60 tháng kể từ ngày Bên vay rút khoản vốn đầu tiên
- + Lãi suất cho vay: Thả nổi có điều chỉnh
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Quyền tài sản phát sinh của 3 tầng khối đế và 2 tầng công trình "Khu nhà ở chung cư cao tầng bán cho cán bộ nhân viên Ủy ban kiểm tra trung ương Đảng và cán bộ chiến sỹ Thanh tra Bộ công an- khu 17B2" và 4 tầng khối đế và 2 hầm công trình "Nhà ở chung cư kết hợp dịch vụ thương mại -Khu 17B1"; Các tài sản khác thuộc sở hữu của Bên vay và của Bên thứ ba để bảo đảm cho khoản vay (nếu có)
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2016 là: 249.000.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2014/2542535/H ĐTDTH ngày 08/4/2014 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền vay: 36.000.000.000 đồng;
- + Mục đích vay: Cho vay đáp ứng nhu cầu về vốn trong quá trình xây dựng, thực hiện công trình "Nhà trẻ Hapulico thuộc tổ hợp dự án khu trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở cao cấp Hapulico"
- + Thời hạn cho vay: 96 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên;
- + Lãi suất cho vay: 10,5%/năm áp dụng tới ngày 30/6/2014 và sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo thông báo lãi suất của BIDV tại thời điểm điều chỉnh;
- + Hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2016 là 28.500.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2016/2542535/H ĐTD ngày 29/01/2016 bao gồm các điều khoản chi tiết sau:

- + Số tiền vay: 5.980.500.000 đồng;
- + Mục đích vay: Đầu tư 02 xe ô tô phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty
- + Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày bên vay rút khoản vốn đầu tiên;
- + Lãi suất cho vay: 10,25%/năm áp dụng tới ngày 31/3/2017 và sau đó được điều chỉnh 03 tháng/lần theo thông báo lãi suất của BIDV tại thời điểm điều chỉnh;
- + Hình thức đảm bảo tiền vay: Đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay;
- + Số dư nợ gốc của Hợp đồng tín dụng tại thời điểm 31/12/2016 là 4.854.400.000 đồng.

16. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

a. Ngắn hạn

- Doanh thu nhận trước hoạt động KD BĐS
- Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng
- + Công ty TNHH Viettel - CHT
- + Công ty TNHH AMWAY Việt Nam
- + Công ty CP Du lịch khách sạn Thăng Long
- + Công ty cổ phần VCCorp
- + Các khách hàng khác

Số cuối năm
VND

Số đầu năm
VND

12.655.818.979

6.040.857.499

12.655.818.979

6.040.857.499

1.379.328.000

1.577.390.880

954.545.455

954.545.455

3.080.789.493

2.768.252.170

5.663.765.151

2.318.059.874

b. Dài hạn

- Doanh thu nhận trước hoạt động KD BĐS
- Doanh thu nhận trước cho thuê mặt bằng

6.195.636.514

6.343.151.590

6.195.636.514

6.343.151.590

Cộng

18.851.455.493

12.384.009.089

17. PHẢI TRẢ KHÁC

Ngắn hạn

- Kinh phí công đoàn
- Bảo hiểm xã hội
- Bảo hiểm y tế
- Phải trả về cổ phần hóa
- Nhận ký cược, ký quỹ ngắn hạn
- Phải trả, phải nộp khác
- + Phí bảo trì căn hộ
- + Vũ Thế Hải
- + Nguyễn Văn Quân
- + Phạm Minh Sáng
- + Nguyễn Tuấn Cường
- + Đinh Thị Hằng

Số cuối năm
VND

Số đầu năm
VND

67.515.737.490

50.776.642.114

76.532.280

-

-

-

-

-

-

-

-

-

67.439.205.210

50.776.642.114

46.018.917.500

45.212.349.682

510.100.000

510.100.000

453.250.000

453.250.000

-

1.878.870.000

-

555.640.000

-

965.884.500

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
+ Bùi Tường Thắng	453.250.000	453.250.000
+ Bùi Quý Giỏi (907 - 17T1)	-	473.020.821
+ Phạm Bá Huệ	-	166.720.444
+ Nguyễn Lê Hương	-	65.875.000
+ Trần Thị Thùy Linh	-	41.281.667
+ Phạm Quốc Dũng	10.000.000.000	-
+ Phạm Tuyết Nhung	10.000.000.000	-
+ Phải thu khác	3.687.710	400.000
b. Dài hạn	27.742.170.866	25.016.549.316
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	27.742.170.866	25.016.549.316
- Các khoản phải trả, phải nộp khác		
Cộng	95.257.908.356	75.793.191.430

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu		
- Vốn góp của Nhà nước	38.500.000.000	38.500.000.000
+ Công ty TNHH MTV Chiêu sáng và thiết bị đô thị	38.500.000.000	38.500.000.000
- Vốn góp của cổ đông khác	384.500.000.000	384.500.000.000
+ Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị và Thương mại	375.700.000.000	375.700.000.000
+ Công ty CP Công nghiệp Hapulico	8.800.000.000	8.800.000.000
+ Các cổ đông khác		
Cộng	423.000.000.000	423.000.000.000

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BĐS HAPULICO

Địa chỉ: Số 1 - Nguyễn Huy Tưởng - Q. Thanh Xuân - TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

ÔN CHỦ SỞ HỮU

Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND			
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác thuộc CSH	Các quỹ thuộc VCSH	Lợi nhuận chưa phân phối
dư đầu năm trước				Cộng
ở đầu năm trước	192.000.000.000	2.761.771.174	14.261.015.509	399.842.918.758
trong kỳ trước				42.676.412.911
lập các quỹ			70.000.000.000	(18.500.000.000)
trong năm	231.000.000.000			231.000.000.000
ở cuối năm				(19.200.000.000)
khác				-
dư đầu năm nay	423.000.000.000	2.761.771.174	84.261.015.509	635.819.331.669
trong năm				-
ở đầu năm				21.618.262.444
lập các quỹ			60.000.000.000	(18.000.000.000)
khác				-
trong năm				-
ở cuối năm				(21.150.000.000)
khác				-
cuối kỳ	423.000.000.000	2.761.771.174	144.261.015.509	618.287.594.113

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	423.000.000.000	192.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ		231.000.000.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	423.000.000.000	423.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

d. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	42.300.000	42.300.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	42.300.000	42.300.000
+ Cổ phiếu phổ thông	42.300.000	42.300.000
+ Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	42.300.000	42.300.000
+ Cổ phiếu phổ thông	42.300.000	42.300.000
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**1. DOANH THU**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu	212.983.272.674	402.036.965.092
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	175.414.644.589	153.919.473.143
- Doanh thu hoạt động Bất động sản	37.568.628.085	248.117.491.949
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	212.983.272.674	402.036.965.092

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	110.062.881.552	96.318.226.613
- Giá vốn hoạt động kinh doanh Bất động sản	30.418.350.340	195.795.739.812
Cộng	140.481.231.892	292.113.966.425

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	75.394.610	190.185.152
Cộng	75.394.610	190.185.152

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Năm nay	Năm trước
---------	-----------

- Lãi tiền vay	26.664.823.559	30.372.803.315
- Chi phí khác		71.210
Cộng	26.664.823.559	30.372.874.525

5. CHI PHÍ THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.393.628.062	1.482.950.579
- Chi phí nhân công	26.276.331.672	24.739.735.043
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	44.563.109.184	40.384.644.800
- Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	13.875.196.972	11.681.939.948
- Thuế phí và lệ phí	1.903.915.793	2.087.014.972
- Chi phí dự phòng	-	(2.000.000.000)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.248.334.690	9.468.412.267
- Chi phí khác bằng tiền	1.412.030.888	2.477.383.973
Cộng	101.672.547.261	90.322.081.582

Trong đó bao gồm

a. Chi phí sản xuất

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	62.269.083	220.499.842
- Chi phí nhân công	16.831.370.087	16.271.690.568
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	40.526.958.950	37.599.110.622
- Chi phí phân bổ công cụ dụng cụ	13.875.196.972	11.681.939.948
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.471.787.064	7.700.406.929
Cộng	81.767.582.156	73.473.647.909

b. Chi phí bán hàng

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nhân công		1.037.227.065
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài		42.068.702
- Chi phí khác bằng tiền		
Cộng	-	1.079.295.767

c. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.331.358.979	1.262.450.737
- Chi phí nhân công	9.444.961.585	7.430.817.410
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.036.150.234	2.785.534.178
- Thuế, phí và lệ phí	1.903.915.793	2.087.014.972
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.776.547.626	1.725.936.636
- Chi phí dự phòng		(2.000.000.000)
- Chi phí khác bằng tiền	1.412.030.888	2.477.383.973
Cộng	19.904.965.105	15.769.137.906

6. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Xử lý công nợ không phải trả		459.610
- Phí hoa hồng viễn thông được hưởng	598.501.289	583.029.793
- Thu tiền nước các hộ chung cư	2.404.786.352	1.654.197.713
- Tiền phạt hủy hợp đồng	705.228.898	
- Thu lãi chậm nộp	639.741.265	
- Thu nhập khác	941	
Cộng	4.348.258.745	2.237.687.116

7. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Tiền phạt thuế	21.211.117	6.328.963.732
- Xử lý công nợ	157.046.763	133.621.631
- Giá vốn nước sạch	2.876.907.310	2.162.149.513
- Chi phí khác	11.417.449	
Cộng	3.066.582.639	8.624.734.876

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Chi tiết chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	27.289.322.834	56.504.827.861
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	1.065.979.117	6.351.603.732
Các khoản điều chỉnh tăng	1.065.979.117	6.351.603.732
- <i>Khấu hao ô tô > 1,6 tỷ</i>	<i>1.044.768.000</i>	<i>22.640.000</i>
- <i>Chi phạt thuế và truy thu thuế</i>	<i>21.211.117</i>	<i>6.328.963.732</i>
Các khoản điều chỉnh giảm (Chuyển lỗ)		
Lợi nhuận chịu thuế	28.355.301.951	62.856.431.593
Thuế suất hiện hành	20%	22%
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.671.060.390	13.828.414.950
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp:	5.671.060.390	13.828.414.950

9. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	21.618.262.444	42.676.412.911
Các khoản điều chỉnh giảm :	18.000.000.000	18.500.000.000
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	<i>18.000.000.000</i>	<i>18.500.000.000</i>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	3.618.262.444	24.176.412.911
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	42.300.000	34.262.466
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	85,54	705,62

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

Tài sản tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.287.478.776		18.526.970.853	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	126.846.491.816		126.086.603.439	
Đầu tư dài hạn	56.376.287.762		56.376.287.762	
Cộng	193.510.258.354	-	200.989.862.054	-

Nợ phải trả tài chính	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	325.333.313.454	391.902.597.984
Phải trả người bán, phải trả khác	99.058.446.958	77.981.850.216
Chi phí phải trả	307.823.894.476	364.172.742.783
Cộng	732.215.654.888	834.057.190.983

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

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

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

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác)

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.287.478.776			10.287.478.776
Phải thu khách hàng, phải thu khác	126.846.491.816	-		126.846.491.816
Các khoản cho vay	-			-
Đầu tư ngắn hạn	-			-
Đầu tư dài hạn		56.376.287.762		56.376.287.762
Cộng	137.133.970.592	56.376.287.762	-	193.510.258.354
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	18.526.970.853			18.526.970.853
Phải thu khách hàng, phải thu khác	126.086.603.439	-		126.086.603.439
Đầu tư dài hạn		56.376.287.762		56.376.287.762
Cộng	144.613.574.292	56.376.287.762	-	200.989.862.054

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	42.978.913.454	282.354.400.000		325.333.313.454
Phải trả người bán, phải trả khác	71.316.276.092	27.742.170.866		99.058.446.958
Chi phí phải trả	307.823.894.476			307.823.894.476
Cộng	422.119.084.022	310.096.570.866	-	732.215.654.888

Số đầu năm

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ BĐS HAPULICO

ĐC: Số 1 - Nguyễn Huy Tưởng - Q. Thanh Xuân - TP. Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Vay và nợ	58.702.597.984	333.200.000.000	391.902.597.984
Phải trả người bán, phải trả khác	52.965.300.900	25.016.549.316	77.981.850.216
Chi phí phải trả	364.172.742.783		364.172.742.783
Cộng	475.840.641.667	358.216.549.316	834.057.190.983

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

2. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Công ty không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán tài chính kết thúc ngày 31/12/2016.

3. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

	<i>Hoạt động KD BĐS</i>	<i>Các dịch vụ khác</i>	<i>Tổng</i>
	<i>VND</i>	<i>VND</i>	<i>VND</i>
Doanh thu thuần ra bên ngoài	37.568.628.085	175.414.644.589	212.983.272.674
Tổng doanh thu thuần	37.568.628.085	175.414.644.589	212.983.272.674
Chi phí bộ phận	30.418.350.340	110.062.881.552	140.481.231.892
Kết quả kinh doanh bộ phận			72.502.040.782
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận			19.904.965.105
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh			52.597.075.677
Doanh thu hoạt động tài chính			75.394.610
Chi phí tài chính			26.664.823.559
Thu nhập khác			4.348.258.745
Chi phí khác			3.066.582.639
Thuế TNDN hiện hành			5.671.060.390
Lợi nhuận sau thuế			21.618.262.444
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ và các tài sản dài hạn khác			-
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí chi phí trả trước dài hạn			-

4. NGHIỆP VỤ VÀ SỔ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

a. Giao dịch với các bên liên quan như sau:

Tên công ty	Mối quan hệ	Nghiệp vụ	Số tiền VND
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và thương mại	Công ty mẹ	Thanh toán khối lượng CT	16.963.104.927
Công ty CP Đầu tư phát triển đô thị và thương mại	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	2.102.914.993

b. Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát đã chi trả trong năm: 444.000.000 VND

4. MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT THỰC TRẠNG TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA DOANH NGHIỆP

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm nay	Năm trước
1. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
1.1 Bố trí cơ cấu tài sản			
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	80,52%	76,08%
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	19,48%	23,92%
1.2 Bố trí cơ cấu vốn			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	56,32%	58,17%
- Nguồn vốn CSH/Tổng nguồn vốn	%	43,68%	41,83%
Chỉ tiêu	ĐVT	Năm nay	Năm trước
2. Khả năng thanh toán			
2.1 Tổng Tài sản/Tổng nợ phải trả	Lần	1,78	1,72
2.2 Tài sản ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	0,57	0,70
2.3 Tổng tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	0,02	0,04
2.4 Giá trị thuần của TSCD mua sắm bằng vay dài hạn hoặc nợ dài hạn/Tổng nợ dài hạn			
3. Tỷ suất sinh lời			
3.1 Lợi nhuận / doanh thu			
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%	12,55%	13,97%
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%	9,94%	10,55%
3.2 Lợi nhuận / Tổng Tài sản			
- Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	%	1,93%	3,72%
- Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	1,53%	2,81%
3.3 Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn CSH	%	3,50%	6,71%

5. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2015 do Công ty lập đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Kiểm toán ASC. Số liệu này được phân loại lại một số chỉ tiêu cho phù hợp với số liệu kỳ này.

UBND P. THANH XUÂN TRUNG. Q. THANH XUÂN, HN
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

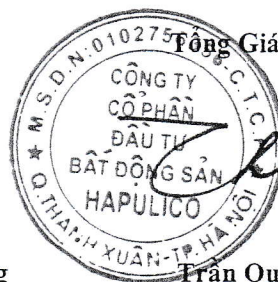
Ngày: 09-11-2017

Người lập biểu: Lê Thanh Nga

Kế toán trưởng: Phạm Thị Tuyết Nhung

Số chứng thực: 5597 Quyền: 04 SCT/BS

Hà Nội, ngày 14 tháng 02 năm 2017



Tổng Giám đốc

Trần Quý Lợi

PHÓ CHỦ TỊCH

