

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
Tầng 5, toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, P.La Khê, Q.Hà Đông, TP Hà Nội
MST : 0500447004

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ III & LŨY KẾ 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2018

Tháng 10 năm 2018



MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 2
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng	3
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	5 - 35

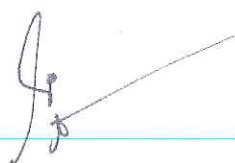
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018

TÀI SẢN		MS	TM	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		100		1,709,693,048,541	2,578,014,016,089
I. Tiền và các khoản tương đương tiền		110	5.1	157,794,931,497	550,045,195,164
1. Tiền		111		75,794,931,497	220,045,195,164
2. Các khoản tương đương tiền		112		82,000,000,000	330,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130		579,393,046,145	1,362,666,202,068
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	5.2	71,782,590,098	252,675,641,687
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	5.3	368,353,353,230	703,184,616,910
3. Phải thu ngắn hạn khác		136	5.4	139,257,102,817	445,805,943,471
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		137		-	(39,000,000,000)
IV. Hàng tồn kho		140	5.5	944,855,930,473	637,336,315,455
1. Hàng tồn kho		141		944,855,930,473	637,336,315,455
V. Tài sản ngắn hạn khác		150		27,649,140,426	27,966,303,402
1. Thuế GTGT được khấu trừ		152		6,289,600,790	7,113,466,386
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		153	5.6	21,359,539,636	20,852,837,016
B - TÀI SẢN DÀI HẠN		200		4,899,311,925,038	3,985,830,319,632
I. Các khoản phải thu dài hạn		210		351,000,000,000	52,060,870,000
2. Phải thu dài hạn khác		216	5.4	351,000,000,000	52,060,870,000
II. Tài sản cố định		220		155,030,751,960	203,462,962,616
1. Tài sản cố định hữu hình		221	5.7	155,030,751,960	203,462,962,616
- Nguyên giá		222		167,764,517,655	214,203,278,291
- Giá trị hao mòn lũy kế		223		(12,733,765,695)	(10,740,315,675)
2. Tài sản cố định vô hình		227	5.8	-	-
- Nguyên giá		228		30,000,000	30,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế		229		(30,000,000)	(30,000,000)
IV. Tài sản dở dang dài hạn		240		2,549,720,508,254	2,220,600,781,538
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		242	5.9	2,549,720,508,254	2,220,600,781,538
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		250	5.10	1,781,715,678,530	1,469,706,385,165
1. Đầu tư vào công ty con		251		1,236,748,893,381	931,450,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		252		419,018,323,841	386,176,385,165
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253		125,948,461,308	152,080,000,000
VI. Tài sản dài hạn khác		260		61,844,986,294	39,999,320,313
1. Chi phí trả trước dài hạn		261	5.11	61,844,986,294	39,999,320,313
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)		270		6,609,004,973,579	6,563,844,335,721

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018

NGUỒN VỐN		MS	TM	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
C-	NỢ PHẢI TRẢ	300			
I.	Nợ ngắn hạn	310		4,359,368,540,441	4,496,262,673,753
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.12	244,074,897,621	217,290,366,190
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.13	582,196,989,442	4,428,153,988
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.14	32,755,510,070	66,865,846,663
4.	Phải trả người lao động	314		3,665,596,417	2,661,727,615
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.15	103,416,558,373	112,599,765,178
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16	531,434,667,729	1,149,032,030,856
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17		194,632,987,948
12.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		11,735,948,704	5,572,136,736
II.	Nợ dài hạn	330		2,850,088,372,085	2,743,179,658,579
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.13	808,102,881,703	531,483,401,460
1.	Phải trả dài hạn khác	337	5.16	382,033,124,760	543,911,379,296
2.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17	1,659,952,365,622	1,667,784,877,823
D-	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2,249,636,433,138	2,067,581,661,968
	(400 = 410+430)				
I-	Vốn chủ sở hữu	410	5.18	2,249,636,433,138	2,067,581,661,968
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,500,000,000,000	1,500,000,000,000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,500,000,000,000	1,500,000,000,000
-	Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		335,950,000,000	335,950,000,000
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		413,686,433,138	231,631,661,968
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		225,000,000,000	-
-	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		188,686,433,138	231,631,661,968
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		440		6,609,004,973,579	6,563,844,335,721
(440 = 300+400)					

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2018

Tổng Giám đốc

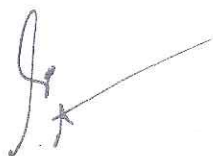


Đoàn Hoà Thuận

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý III năm 2018

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý III năm 2018 VND	Lũy kế 9 tháng đầu năm 2018 VND	Năm 2017 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.19	20,390,944,728	563,350,975,195	1,529,560,267,343
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		20,390,944,728	563,350,975,195	1,529,560,267,343
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	1,592,855,233	511,013,764,339	1,259,316,652,443
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		18,798,089,495	52,337,210,856	270,243,614,900
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.21	6,538,159,149	245,264,844,453	306,913,039,245
7. Chi phí tài chính	22	5.22	1,643,898,626	21,360,650,909	28,883,470,280
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,643,898,626	21,360,650,909	28,867,153,361
8. Chi phí bán hàng	25		1,252,882,020	7,391,464,080	59,730,666,439
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		21,435,579,655	28,063,493,673	79,089,623,994
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		1,003,888,343	240,786,446,647	409,452,893,432
11. Thu nhập khác	31	5.23	859,628,549	1,724,125,521	1,237,218,427
12. Chi phí khác	32	5.23	731,436,858	2,755,324,842	10,546,867,355
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		128,191,691	(1,031,199,321)	(9,309,648,928)
14. Tổng lợi nhuận kê toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		1,132,080,034	239,755,247,326	400,143,244,504
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.24	226,416,007	47,951,049,465	80,317,038,920
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		905,664,027	191,804,197,861	319,826,205,584
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70				
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71				

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2018

Tổng Giám đốc



Đoàn Hoà Thuận

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(theo phương pháp trực tiếp)
 Quý III năm 2018

Chi tiêu	Mã số	Lũy kế đến Quý III năm 2018 VND	Năm 2017 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	1,096,942,242,450	1,385,027,112,738
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(781,288,681,990)	(1,480,636,956,803)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(30,392,609,314)	(25,923,292,894)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(82,587,439,426)	(65,466,913,869)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	840,930,354,748	2,408,791,204,041
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(1,223,236,683,065)	(2,994,488,873,067)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(179,632,816,597)	(772,697,719,854)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	55,454,546	
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(62,000,000,000)	(430,000,000,000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	310,000,000,000	100,000,000,000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(173,600,000,000)	(363,035,864,812)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		703,255,710,000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9,117,548,310	276,115,121,327
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	83,573,002,856	286,334,966,515
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		635,950,000,000
2. Tiền thu từ đi vay	33	624,969,614,254	1,225,134,085,266
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(921,160,064,180)	(1,084,282,822,189)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(296,190,449,926)	776,801,263,077
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(392,250,263,667)	290,438,509,738
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	550,045,195,164	259,606,685,426
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	157,794,931,497	550,045,195,164

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2018

Tổng Giám đốc



Đoàn Hoà Thuận

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15/12/2003 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0500447004 ngày 29 tháng 04 năm 2011; đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 11 tháng 01 năm 2018 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Theo giấy đăng ký doanh nghiệp lần thứ 12 vốn điều lệ của Công ty là 1.500.000.000.000 đồng tương ứng với 150.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

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

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

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

Số lao động bình quân trong kỳ: 175 người.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/09/2018, Công ty có các công ty con và công ty liên kết như sau:

	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty con			
Công ty CP TM Địa ốc Bình Minh	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	77,2%	77,2%
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	75%	75%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	100%	100%
Công ty liên kết			
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông A	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	35%	35%
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	38,7%	38,7%
Công ty CP Địa ốc S.E.A Thuận Phước	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	21%	21%
Công ty TNHH BT Hà Đông	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	50%	50%

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

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

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

Kỳ kế toán

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)

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

Khoản tương đương tiền

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

Nguyên tắc Kế toán giao dịch hợp đồng hợp tác kinh doanh

Trường hợp BCC quy định chia lợi nhuận sau thuế

BCC chia lợi nhuận sau thuế thường là BCC dưới hình thức hoạt động đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát. Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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.

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình và vô hình

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

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

b. Nguyên tắc kế toán

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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

Tài sản cố định vô hình

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

c. *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:

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

Phần mềm kế toán được phân bổ trong 3 năm.

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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: Chi phí phí dịch vụ, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

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

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

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

- 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;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- 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:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- 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:

- 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;
- 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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu 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:

- 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 tại ngày của 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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 năm 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 kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

- 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 tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Các bên liên quan

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

Báo cáo bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
Tiền mặt	21,631,777,749	491,929,875
Tiền gửi ngân hàng	54,163,153,748	219,553,265,289
Các khoản tương đương tiền	82,000,000,000	330,000,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	82,000,000,000	330,000,000,000
Tổng	157,794,931,497	550,045,195,164

(*) Các hợp đồng tiền gửi dưới 3 tháng

Hợp đồng tiền gửi Ngân hàng TMCP Bảo Việt – Chi nhánh Sở giao dịch số 003/22062018/SGD/HDTG-DAUTUHAIPHAT ngày 22/06/2018, số tiền 22.000.000.000 đồng, kỳ hạn 1 tháng. Hợp đồng được thế chấp cho hợp đồng xây dựng số 02/2018/HĐBT với Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở Giao dịch.

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

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

Hợp đồng tiền gửi Ngân hàng TMCP Bản Việt – Chi nhánh Thăng Long số 010/HĐTG-VCCB-Chi nhánh Thăng Long-2018 ngày 18/05/2018, số tiền 20.000.000.000 đồng, kỳ hạn 1 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.2 Phải thu khách hàng

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn	71,782,590,098	252,675,641,687
Công ty cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	15,713,800,441	13,517,397,717
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á		86,971,970,909
Công ty TNHH Một thành viên Địa Ốc Châu Sơn		102,984,013,381
Các khách hàng khác	56,068,789,657	49,202,259,680
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan</i>		
Công ty TNHH Một thành viên Địa Ốc Châu Sơn		102,984,013,381
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	156,000,000	156,000,000
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á		86,971,970,909
Công ty CP Dịch vụ Đô Thị Hải Phát PSP	10,731,525,085	8,548,980,000
Tổng	71,782,590,098	252,675,641,687

5.3 Trả trước cho người bán

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	368,353,353,230	703,184,616,910
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Việt	103,108,250,000	225,466,527,436
Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát.	12,656,737,355	81,295,153,329
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	59,255,914,467	130,178,628,000
Các khách hàng khác	193,332,451,408	266,244,308,145
<i>Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan</i>		
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	12,656,737,355	81,295,153,329
Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY	799,359,000	
Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng H.P.T	180,000,000	
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-
Tổng	368,353,353,230	703,184,616,910

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.4 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	139,257,102,817	-	445,805,943,471	(39,000,000,000)
- Ký cược, ký quỹ	10,000,000,000	-	80,000,000,000	-
- Tạm ứng	128,864,938,139	-	137,209,118,459	-
- Phải thu khác	392,164,678	-	228,596,825,012	(39,000,000,000)
<i>Công ty CPĐT Hạ</i>				
<i>Tầng- Kinh Doanh Đô</i>			49,000,000,000	(39,000,000,000)
<i>Thị</i>				
<i>Phạm Văn Định</i>		-	96,095,260,000	-
<i>Đình Thế Quỳnh</i>		-	28,428,000,000	-
<i>Công ty cổ phần Bất</i>				
<i>Động Sản Hải Phát</i>			1,415,426,012	-
<i>Công ty Cổ phần đầu tư</i>				
<i>và Xây dựng Thương</i>			37,200,000,000	-
<i>mại Thành Nhân</i>		-		-
<i>Phải thu khác</i>	392,164,678	-	16,458,139,000	-
<i>Trong đó phải thu khác</i>				
<i>các bên liên quan</i>				
<i>Công ty CP Thương mại</i>				
<i>Địa ốc Bình Minh</i>	100,000,000	-	100,000,000	-
<i>Công ty TNHH một</i>				
<i>thành viên Địa Ốc Châu</i>				
<i>Sơn</i>		-	6,800,000	-
Dài hạn	351,000,000,000	-	52,060,870,000	-
- Phải thu khác	351,000,000,000	-	52,060,870,000	-
<i>Công ty CP Vietinco (1)</i>	21,000,000,000	-	21,000,000,000	-
<i>Xí nghiệp Xây dựng tư</i>				
<i>nhân số 1 (2)</i>	30,000,000,000	-	30,000,000,000	-
<i>Công ty CP D.A.C 368</i>	-		-	
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn</i>				
<i>Thương mại Dịch vụ</i>	300,000,000,000			
<i>Địa ốc Hoàng Quân (3)</i>				
<i>Phải thu khác</i>	-	-	1,060,870,000	-
Tổng	490,257,102,817	-	497,866,813,471	(39,000,000,000)

(1) 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.

(2) 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. Hợp đồng số 31/2011/HĐ-CNQGVDT chuyển nhượng quyền góp vốn (tỷ lệ góp 55%) đầu tư vào “Dự án dự án đầu tư, kinh doanh Công trình có chức năng hỗn hợp Đại Thanh, huyện Thanh Trì, Hà Nội”,

(3) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 215/HTĐT/2018 ngày 29/05/2018 về việc “ hợp tác góp vốn đầu tư, xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né”

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.5 Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Chi phí SX KDDD	944,625,550,619	-	637,105,935,601	-
Hàng hóa	230,379,854	-	230,379,854	-
Tổng	944,855,930,473	-	637,336,315,455	-
Chi phí SX KDDD gồm <i>Dự án An Hưng (The Pride)</i>				
<i>Dự án Tân Tây Đô (1)</i>	37,271,058,353	-	23,303,623,700	-
<i>Dự án Vạn Phúc (2)</i>	19,726,522,760	-	44,459,530,378	-
<i>Dự án Phú Lương (3)</i>	547,808,632,329	-	272,048,749,464	-
<i>Dự án Trâu Quỳ (4)</i>	298,068,488,948	-	258,104,927,836	-
<i>Dự án khác</i>	41,750,848,229	-	39,189,104,223	-

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

(2) Dự án Vạn Phúc: Quyết định 2382/QĐ-UBND ngày 17/5/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất (để thực hiện dự án đầu tư) xây dựng cơ sở thương mại, dịch vụ đối với diện tích 7.192 m2 đất tại dự án làng nghề lụa Vạn Phúc, quận Hà Đông, TP Hà Nội. Dự án thuê đất 50 năm kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá, gồm các ô đất CUTM1, CUTM2, CUTM3, CUTM4, CUTM5, CUTM6. Công trình đã thi công xong tổng giá trị quyết toán là 156.542.331.000 đồng.

(3) Dự án Phú Lương: Bao gồm các chi phí đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 196/HĐHTĐT/HP-TV ngày 27/11/2015, theo đó Công ty hợp tác với liên doanh Trung Việt - Sông Đà 2 - Hồng Quang (“Liên doanh”) để được khai thác đầu tư trên khu đất thuộc Dự án Khu đô thị mới Phú Lương, với tổng diện tích khoảng 53.095 m2. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 38/2016/HĐCQSĐĐ/HP-TV ngày 30/03/2016 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Việt (Đại diện liên danh) về việc mua 19.705 m2 đất gồm: 24 đất biệt thự (BT-12; BT13-03 đến BT13-25); 7 lô liền kề (Từ LK-31 đến LK-37). Công ty đã nhận giao mặt bằng số 112/BBGMB/2016 ngày 31/3/2016. Dự án được thế chấp vay theo hợp đồng vay vốn số 97/2015/HĐTH/IVBTL-HP ngày 14/12/2015 của Ngân hàng TNHH INDOVINA - chi nhánh Thiên Long.

(4) Quyết định số 8126/QĐ-UBND ngày 23/11/2017 của UBND thành phố Hà Nội, về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại ô đất từ TT14 đến TT19 thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm. Tổng diện tích 13.147,9m2. Dự án được thế chấp vay theo hợp

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

đồng tín dụng trung dài hạn số 0142/2017/HĐTDTDH-PN/SHB.111500 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội ngày 18/12/2017.

5.6 Thuế và các khoản phải thu nhà nước

	30/09/2018	01/01/2018
	VND	VND
Thuế TNDN tạm nộp (*)	21,359,539,636	20,852,837,016

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 30/09/2018

Tầng 5, toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, P.La Khê, Q.Hà Đông, TP Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.7 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2018	194,642,726,639	316,661,037	17,682,658,182	1,561,232,433	214,203,278,291
Tăng trong kỳ	-	-	733,636,364	107,536,364	841,172,728
Mua trong kỳ	-	-	733,636,364	107,536,364	841,172,728
Giảm trong kỳ	43,564,654,135	31,742,856	3,606,400,000	77,136,373	47,279,933,364
Thanh lý, nhượng bán	43,564,654,135	31,742,856	3,606,400,000	77,136,373	47,279,933,364
Số dư tại 30/09/2018	151,078,072,504	284,918,181	14,809,894,546	1,591,632,424	167,764,517,655
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2018	3,224,653,045	297,772,141	5,817,369,290	1,400,521,199	10,740,315,675
Tăng trong kỳ	2,701,817,634	8,499,996	1,796,749,899	81,756,900	4,588,824,429
Khấu hao trong kỳ	2,701,817,634	8,499,996	1,796,749,899	81,756,900	4,588,824,429
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	1,306,939,625	31,742,856	1,179,555,555	77,136,373	2,595,374,409
Thanh lý, nhượng bán	1,306,939,625	31,742,856	1,179,555,555	77,136,373	2,595,374,409
Số dư tại 30/09/2018	4,619,531,054	274,529,281	6,434,563,634	1,405,141,726	12,733,765,695
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2018	191,418,073,594	18,888,896	11,865,288,892	160,711,234	203,462,962,616
Tại 30/09/2018	146,458,541,450	10,388,900	8,375,330,912	186,490,698	155,030,751,960

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.8 Tài sản cố định vô hình

Tài sản vô hình của Công ty là phần mềm kế toán khấu hao trong 3 năm. Đến 30/09/2018 đã hết khấu hao.

5.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	2,549,720,508,254	2,549,720,508,254	2,220,600,781,538	2,220,600,781,538
Dự án nhà ở xã hội Phú Lãm (1)	873,864,997,232	873,864,997,232	1,043,440,759,156	1,043,440,759,156
Dự án Hải Phát Plaza (2)	1,675,855,511,022	1,675,855,511,022	1,172,683,267,549	1,172,683,267,549
Dự án Côn Tân Lập		-	4,476,754,833	4,476,754,833
Tổng	2,549,720,508,254	2,549,720,508,254	2,220,600,781,538	2,220,600,781,538

(1) Dự án NOXH Phú Lãm: Quyết định số 7112/QĐ-UBND ngày 24/12/2015 của UBND TP Hà Nội về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát sử dụng 45.122 m² đất tại phường Phú Lãm, quận Hà Đông để thực hiện dự án xây dựng Khu nhà ở xã hội Phú Lãm. Dự án bao gồm 5 toà CT1 đến CT5, tổng mức đầu tư là 1.758.689.656.000 đồng. Dự án được thế chấp vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016-HĐTDDA/NHCT322-HP của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ.

(2) Dự án Hải Phát Plaza: Quyết định số 3923/QĐ-UBND ngày 18/7/2016 của UBND TP Hà Nội về việc giao 35.893 m² đất tại phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza. Dự án bao gồm: 1 khu nhà hỗn hợp 25 tầng và 3 tầng hầm; 8 căn biệt thự 3 tầng có tum thang; 39 nhà liền kề 3 tầng có tum thang. Tổng dự toán công trình là 1.731.087.744.000 đồng. Dự án thế chấp vay theo hợp đồng tín dụng từng lần số 0108/03817/TDTL-PN ngày 6/7/2017 của Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Thăng Long và Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2017-HDDCVDADDT/NHCT106-HPI ngày 27/05/2017 với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP Hà Nội.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính riêng kết thúc ngày 30/09/2018

Tầng 5, toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, P.La Khê, Q.Hà Đông, TP Hà Nội

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

Đơn vị tính: VND

	30/09/2018		01/01/2018	
	Tỷ lệ Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty con				
Công ty CP Thương mại Địa ốc Bình Minh	77.2%	77.2%	1,236,748,893,381	1,236,748,893,381
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	75%	75%	48,250,000,000	48,250,000,000
Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	100%	100%	483,200,000,000	483,200,000,000
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết				
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	35.00%	35.00%	705,298,893,381	705,298,893,381
Tổng công ty XDCT GT 5	38.68%	38.68%	419,018,323,841	419,018,323,841
Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong	42.99%	42.99%	55,750,000,000	55,750,000,000
Công ty CP Địa ốc S.E.A Thuận Phước	21%	21%	300,245,220,000	300,245,220,000
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	48,300,000,000	48,300,000,000
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong	10%	10%	14,723,103,841	14,723,103,841
Công ty CP BĐS Đường Sắt	10%	10%	125,948,461,308	125,948,461,308
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô	13.76%	13.76%	10,868,461,308	10,868,461,308
Công ty CP Địa ốc S.E.A Thuận Phước			5,000,000,000	5,000,000,000
Tổng			110,080,000,000	110,080,000,000
			37,000,000,000	37,000,000,000
			1,781,715,678,530	1,781,715,678,530
			1,469,706,385,165	1,469,706,385,165

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.11 Chi phí trả trước dài hạn

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
Dài hạn		
Chi phí CCDC	61,844,986,294	39,999,320,313
Phí môi giới BĐS	1,181,498,705	907,583,362
Chi phí tư vấn, quảng cáo	40,385,931,017	37,841,736,951
Chi phí khác	12,959,643,733	
Tổng	7,317,912,839	1,250,000,000
	61,844,986,294	39,999,320,313

5.12 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	30/09/2018		01/01/2018	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn				
<i>Phải trả người bán</i>	244,074,897,621	244,074,897,621	217,290,366,190	217,290,366,190
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	244,074,897,621	244,074,897,621	217,290,366,190	217,290,366,190
Công ty Cổ phần Xây dựng Hải Phát	20,727,912,082	20,727,912,082	20,051,811,000	20,051,811,000
Công ty Cổ phần TSQ Techco	13,294,498,873	13,294,498,873	13,294,498,873	13,294,498,873
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	19,227,009,074	19,227,009,074	12,171,101,056	12,171,101,056
Công ty TNHH An Quý Hưng	43,880,000	43,880,000	13,034,242,556	13,034,242,556
Các khách hàng khác	11,899,759,678	11,899,759,678	13,340,210,577	13,340,210,577
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan</i>	178,881,837,914	178,881,837,914	145,398,502,128	145,398,502,128
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	43,880,000	43,880,000	13,034,242,556	13,034,242,556
Công ty TNHH An Quý Hưng	11,899,759,678	11,899,759,678	13,340,210,577	13,340,210,577
b. Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	244,074,897,621	244,074,897,621	217,290,366,190	217,290,366,190

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.13 Người mua trả tiền trước

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
a. Ngắn hạn	582,196,989,442	4,428,153,988
Khách hàng trả tiền trước các căn hộ dự án Phú Lương	532,117,700,603	
Đối tượng khác	50,079,288,839	4,428,153,988
b. Dài hạn	808,102,881,703	531,483,401,460
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ dự án "Hải Phát Plaza"	499,982,669,009	112,510,552,766
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ, kiot dự án "Phú Lâm"	308,120,212,694	418,972,848,694
Tổng	1,006,673,634,035	535,911,555,448

5.14 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	30/09/2018
Phải nộp	66,865,846,663	52,093,907,809	86,204,244,402	32,755,510,070
Thuế giá trị gia tăng		593,550,219	593,550,219	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	66,748,871,684	47,951,049,465	82,080,736,806	32,619,184,343
Thuế thu nhập cá nhân	116,974,979	2,473,509,430	2,454,158,682	136,325,727
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	329,180,697	329,180,697	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		746,617,998	746,617,998	-
Phải thu	20,852,837,016	-	506,702,620	21,359,539,636
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20,852,837,016		506,702,620	21,359,539,636

5.15 Chi phí phải trả

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn	103,416,558,373	112,599,765,178
Chi phí trích trước dự án An Hưng	99,251,581,875	111,586,754,512
Chi phí phí dịch vụ	4,164,976,498	1,013,010,666
Dài hạn		
Tổng	103,416,558,373	112,599,765,178

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.16 Phải trả khác

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn	531,434,667,729	1,149,032,030,856
Kinh phí công đoàn	936,757,169	881,389,923
Bảo hiểm xã hội	235,403,007	216,721,645
Bảo hiểm y tế	43,640,098	39,459,401
Bảo hiểm thất nghiệp	18,808,981	16,851,269
Các khoản phải trả, phải nộp khác	276,493,612,913	423,218,241,956
<i>Công ty CP dịch vụ & địa ốc Đất Xanh Miền Bắc</i>		145,958,780,000
<i>Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long (1)</i>	28,180,465,630	118,480,465,630
<i>Công ty TNHH An Quý Hưng</i>		3,969,660,760
<i>Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương</i>		5,302,959,296
<i>Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô</i>	53,644,534,302	12,844,534,302
<i>Phí bảo trì các dự án</i>	91,068,718,350	94,469,209,072
<i>Phải trả khác</i>	103,599,894,631	42,192,632,896
Nhận ký quỹ ký cược (Đặt cọc mua các dự án)	253,706,445,561	724,659,366,662
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan:</i>		
<i>Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương</i>		5,302,959,296
<i>Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô</i>	53,644,534,302	12,844,534,302
<i>Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang</i>	87,800,000,000	
Dài hạn	382,033,124,760	543,911,379,296
<i>Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô (2)</i>	202,200,220,000	202,200,220,000
<i>Công ty CP Bất Động Sản Hải Phát</i>		280,000,000,000
<i>Công ty CP dịch vụ & địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (3)</i>	124,166,217,984	
<i>Đối tượng khác</i>	55,666,686,776	61,711,159,296
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan:</i>		
<i>Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô</i>	202,200,220,000	202,200,220,000
<i>Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương</i>	13,636,986,776	
Tổng	913,467,792,489	1,692,943,410,152

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

(2) 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.17 Vay và nợ thuê tài chính

Vay	30/09/2018		Phát sinh trong kỳ		01/01/2018	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	-	-	287,419,039,244	482,052,027,192	194,632,987,948	194,632,987,948
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính	-	-	287,419,039,244	482,052,027,192	194,632,987,948	194,632,987,948
Vay dài hạn	1,659,952,365,622	1,659,952,365,622	431,275,524,787	439,108,036,988	1,667,784,877,823	1,667,784,877,823
Công ty Cổ phần chứng khoán MB (1)	240,000,000,000	240,000,000,000	240,000,000,000			
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (2)	263,904,940,721	263,904,940,721	93,724,949,777	179,955,814,561	350,135,805,505	350,135,805,505
Ngân hàng Indovina - CN Thiên Long (3)	37,749,956,250	37,749,956,250	-	113,250,018,750	150,999,975,000	150,999,975,000
Ngân hàng Bản Việt- chi nhánh Thăng Long (4)	369,110,484,328	369,110,484,328	96,750,575,010	-	272,359,909,318	272,359,909,318
Ngân hàng SHB chi nhánh Hàn Thuyên (5)	163,626,984,323	163,626,984,323	800,000,000	17,562,203,677	180,389,188,000	180,389,188,000
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh (6)	500,000,000,000	500,000,000,000		-	500,000,000,000	500,000,000,000
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - CN Hà Nội (7)	85,560,000,000	85,560,000,000		128,340,000,000	213,900,000,000	213,900,000,000
Tổng	1,659,952,365,622	1,659,952,365,622	718,694,564,031	921,160,064,180	1,862,417,865,771	1,862,417,865,771

(1) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2018/HDMTP/MBS-HPX của Công ty Cổ phần Chứng khoán MB khối lượng phát hành 240 tỷ đồng; Mục đích tăng quy mô vốn hoạt động, đầu tư vào các chương trình dự án của Công ty. Kỳ hạn 30 tháng Loại hình trái phiếu có tài sản bảo đảm, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền; Lãi suất 11%/năm; Ngày phát hành: 26/07/2018; Ngày đáo hạn: 26/01/2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

(2) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016-HĐTDDA/NHCT322-HP của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sóng Nhuệ, hạn mức vay tối đa 900.000.000.000 đồng; mục đích khoản vay được sử dụng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp, hợp lý và hợp lệ để thực hiện Dự Án: đầu tư khu Nhà ở xã hội Phú Lâm, Hà Đông, Hà Nội; lãi suất áp dụng trong năm 2016 là 5%/năm và có thể thay đổi lãi suất cho vay hỗ trợ nhà ở do NHNN công bố hàng năm; thời hạn cho vay các khoản nợ là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Hợp đồng thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở số 01/2016/HĐTDDA-NHCT322/HP. Tài sản thế chấp là toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm, Hà Đông, Hà Nội được xây dựng trên Thửa đất có diện tích 45.122 m² tại Phường Phú Lâm, Quận Hà Đông, Hà Nội theo Quyết định giao đất số 7112/QĐ-UBND ngày 24/12/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và Giấy phép xây dựng số 05/GPXD-SXD do Sở xây dựng Hà Nội cấp ngày 02/02/2016 về việc xây dựng 05 công trình tại Phường Phú Lâm, Quận Hà Đông, Hà Nội.

(3) Khoản vay theo hợp đồng vay vốn số 97/2015/HĐTH/IVBTL-HP ngày 14/12/2015 của Ngân hàng TNHH INDOVINA - chi nhánh Thiên Long, hạn mức vay tối đa 302.000.000.000 đồng; mục đích của khoản vay được sử dụng để tài trợ một phần vốn góp khu đất 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 ích thu được từ việc kinh doanh, khai thác quyền sử dụng tổng cộng 20.561 m² đất của 09 thửa đất thuộc Dự án Khu đô thị mới Phú Lương, toàn bộ các khoản lợi ích thu được từ việc kinh doanh, khai thác quyền sử dụng 27.295m² của các lô đất chuyển nhượng theo thỏa thuận hợp tác đầu tư số 196/TTHĐT/HP-TV ký ngày 27/11/2015 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Việt.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

(7) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2017-HDDCVDDDT/NHCT106-HPI ngày 27/05/2017 với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP Hà Nội. Số tiền cho vay: 300.000.000.000 đồng; Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp để thực hiện đầu tư Khu nhà thấp tầng - Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza; Thời hạn cho vay: 24 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên; Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ và có thể có điều chỉnh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.18 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2017	750,000,000,000	-	428,405,456,384	1,178,405,456,384
Tăng vốn từ chia cổ tức	450,000,000,000		(450,000,000,000)	-
Tăng vốn từ phát hành thêm	300,000,000,000	335,950,000,000		635,950,000,000
Lãi trong năm	-	-	319,826,205,584	319,826,205,584
Phân phối lợi nhuận hợp tác kinh doanh			(61,600,000,000)	(61,600,000,000)
Trích lập các quỹ 2016	-		(5,000,000,000)	(5,000,000,000)
Số dư tại 31/12/2017	1,500,000,000,000	335,950,000,000	231,631,661,968	2,067,581,661,968
Số dư tại 01/01/2018	1,500,000,000,000	335,950,000,000	231,631,661,968	2,067,581,661,968
Lãi trong kỳ	-	-	191,804,197,861	191,804,197,861
Trích lập các quỹ 2017	-	-	(6,631,661,968)	(6,631,661,968)
Thù lao hội đồng quản trị 9 tháng đầu năm 2018			(3,117,764,723)	(3,117,764,723)
Số dư tại 30/09/2018	1,500,000,000,000	335,950,000,000	413,686,433,138	2,249,636,433,138

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
Đỗ Quý Hải	600,576,000,000	600,576,000,000
Đỗ Quý Đường		120,000,000,000
Chu Thị Lương	120,000,000,000	120,000,000,000
Công ty Vietnam Enterprise Investments LTD	130,909,100,000	130,909,100,000
Đối tượng khác	648,514,900,000	528,514,900,000
Tổng	1,500,000,000,000	1,500,000,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

	9 tháng đầu năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu kỳ	1,500,000,000,000	750,000,000,000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	750,000,000,000
Vốn góp tại cuối kỳ	1,500,000,000,000	1,500,000,000,000
Cổ tức đã chia	-	450,000,000,000
Phân phối các quỹ	6,631,661,968	5,000,000,000

d. Cổ phiếu

	30/09/2018 Cổ phiếu	01/01/2018 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	150,000,000	150,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	150,000,000	150,000,000
Cổ phiếu phổ thông	150,000,000	150,000,000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	150,000,000	150,000,000
Cổ phiếu phổ thông	150,000,000	150,000,000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

5.19 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý III năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1,083,251,480	1,470,157,999,836
Doanh thu bán hàng hóa		7,811,710,500
Doanh thu hoạt động khác	19,307,693,248	51,590,557,007
Tổng	20,390,944,728	1,529,560,267,343

5.20 Giá vốn hàng bán

	Quý III năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	837,464,869	1,243,482,482,569
Giá vốn bán hàng hóa		7,810,250,400
Giá vốn hoạt động khác	755,390,364	8,023,919,474
Tổng	1,592,855,233	1,259,316,652,443

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.21 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý III năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6,538,159,149	1,969,164,080
Lãi bán các khoản đầu tư		304,943,875,165
Tổng	6,538,159,149	306,913,039,245

5.22 Chi phí tài chính

	Quý III năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền vay	1,643,898,626	28,867,153,361
Chi phí tài chính khác		16,316,919
Tổng	1,643,898,626	28,883,470,280

5.23 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Quý III năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập khác		
Lãi chậm nộp	859,382,649	1,025,752,491
Thanh lý tài sản	244,444	
Thu nhập khác	1,456	211,465,936
Tổng	859,628,549	1,237,218,427
Chi phí khác		
Chi phí khấu hao	475,486,668	
Chi tiền chậm nộp thuế	72,779,850	5,862,830,389
Chi phí khác	183,170,340	4,684,036,966
Tổng	731,436,858	10,546,867,355
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	128,191,691	(9,309,648,928)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

5.24 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý III năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	1,132,080,034	400,143,244,504
<i>Trong đó lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh (Ngoài hoạt động kinh doanh Bất động sản)</i>		342,576,951,033
Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế	-	7,992,439,689
<i>Các khoản phạt không được trừ</i>		7,992,439,689
Các khoản điều chỉnh giảm thu nhập chịu thuế	-	6,550,489,591
<i>Lãi từ hoạt động sản xuất kinh doanh ngoài bất động sản được bù lỗ</i>		6,550,489,591
Thu nhập chịu thuế	1,132,080,034	401,585,194,602
Thuế TNDN phải nộp	226,416,007	80,317,038,920
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	226,416,007	80,317,038,920

6. THÔNG TIN KHÁC

6.1 Thông tin về các bên liên quan

Số dư các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
<i>Phải thu khách hàng</i>			
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	Đồng kiểm soát	156,000,000	156,000,000
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Công ty liên quan tới Lãnh đạo Công ty	10,731,525,085	8,548,980,600
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết		86,971,970,909
Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	Công ty con		102,984,013,381
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>			
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty	12,656,737,355	81,295,153,329
Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY	Đồng kiểm soát	799,359,000	
Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng H.P.T	Đồng kiểm soát	180,000,000	
<i>Các khoản phải thu khác</i>			
Công ty CP Thương mại Địa ốc Bình Minh	Công ty con	100,000,000	100,000,000
Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	Công ty con		6,800,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Bên liên quan	Mối quan hệ	30/09/2018 VND	01/01/2018 VND
<i>Phải trả người bán</i>			
Công ty TNHH An Quý Hưng	Đồng kiểm soát	11,899,759,678	13,340,210,577
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Công ty liên quan tới Lãnh đạo Công ty	43,880,000	13,034,242,556
<i>Phải trả khác</i>			
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Đồng kiểm soát	255,844,754,302	215,044,754,302
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Công ty liên quan Lãnh đạo Công ty	13,636,986,776	5,302,959,296
Giao dịch các bên liên quan			
Bên liên quan	Tính chất giao dịch	9 tháng đầu năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Ban Giám đốc và HĐQT, BKS	Lương, thù lao	7,234,909,279	4,646,220,648
Giao dịch mua			
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Mua hàng hóa dịch vụ	4,644,291,035	20,178,460,260
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Mua hàng hóa dịch vụ		37,187,254,546
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	Xây lắp		12,257,317,273
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Xây lắp	157,785,784,095	128,730,604,509
Công ty TNHH An Quý Hưng	Xây lắp	7,386,049,185	
Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị Đường Sắt	Xây lắp	1,653,159,625	
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Chuyển nhượng CP		234,304,854,302
Đỗ Quý Hải	Chuyển nhượng CP		37,765,290,000
Giao dịch từ đi vay			
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Đi vay Lãi vay	190,333,583	3,414,218,484
Chu Thị Lương	Đi vay Lãi vay		-
Trần Hoài Anh	Đi vay Lãi vay	433,333,333	6,809,648,416 14,701,000,000
Trần Thanh Hương	Đi vay Lãi vay		914,184,394 1,300,000,000
Đỗ Quý Thành	Đi vay Lãi vay	16,791,667	207,869,887 3,400,000,000
Trần Thị Thu Hằng	Đi vay Lãi vay		701,094,640 2,900,000,000
Đào Tiến Dũng	Đi vay Lãi vay	22,958,333	22,958,333 847,807,021

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

Trần Thùy Anh	Đi vay		10,000,000,000
	Lãi vay		387,265,532
Đỗ Quý Đường	Đi vay		14,701,000,000
	Lãi vay		546,078,175
Lê Việt Dũng	Đi vay		5,000,000,000
	Lãi vay		206,122,535
Bùi Thị Hải Yến	Đi vay		9,500,000,000
	Lãi vay	81,250,000	1,496,314,732
Giao dịch phải trả khác			
Trần Hoài Anh	Đi vay		104,349,471,000
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Đi vay		50,000,000,000
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Đi vay	5,000,000,000	35,000,000,000
Lê Tiến Hùng	Đi vay		186,359,170,000
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Đi vay	131,000,000,000	-
Công ty TNHH Đầu tư và dịch vụ Hải Lương	Hợp tác đầu tư	8,955,527,480	
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang	Quản lý vốn	87,800,000,000	
Giao dịch bán			
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Cung cấp dịch vụ	21,431,435,002	24,259,105,183
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Cung cấp dịch vụ	667,924,920.0	1,069,848,406
	Bán bất động sản		31,075,000,000
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Cung cấp dịch vụ	285,573,600	2,271,578,925
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Cung cấp dịch vụ		335,363,101
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	Bán hàng hóa		7,811,710,500
Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	Bán sản thương mại	44,924,000,000	449,092,869,091
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Bán sản thương mại		77,653,545,456
Đỗ Quý Thành	Chuyển nhượng CP		143,056,000,000
Giao dịch phải thu khác			
Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong	Hợp tác đầu tư		300,032,160,000
Công ty TNHH Mỹ nghệ Đức Hồng	Cho vay		750,000,000
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Cho vay		158,000,000,000

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 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 lệ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

6.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Công ty đã được kiểm toán.

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kê toán trưởng



Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2018
Tổng Giám đốc



Đoàn Hòa Thuận