

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 HỢP NHẤT
QUÝ IV & LŨY KẾ NĂM 2018

Tháng 01 năm 2019



MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	5 - 40

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

TÀI SẢN		MS	TM	31/12/2018	01/01/2018
				VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		100.		3,049,968,795,796	2,598,889,116,493
I. Tiền và các khoản tương đương tiền		110	5.1	460,401,829,998	558,152,493,710
1. Tiền		111		353,401,829,998	221,152,493,710
2. Các khoản tương đương tiền		112		107,000,000,000	337,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130		1,349,066,848,713	1,269,907,680,788
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	5.2	453,494,111,873	149,691,628,306
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	5.3	202,700,797,176	703,184,616,910
6. Phải thu ngắn hạn khác		136	5.4	692,871,939,664	456,031,435,572
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		137			(39,000,000,000)
IV. Hàng tồn kho		140	5.5	1,160,948,437,913	697,227,812,455
1. Hàng tồn kho		141		1,160,948,437,913	697,227,812,455
V. Tài sản ngắn hạn khác		150		79,551,679,172	73,601,129,540
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		151	5.12	76,947,794	68,956,840
2. Thuế GTGT được khấu trừ		152		58,115,191,742	52,679,335,684
3. Thuê 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		4,348,360,318,084	3,977,134,238,738
I. Các khoản phải thu dài hạn		210		321,000,000,000	52,060,870,000
6. Phải thu dài hạn khác		216	5.4	321,000,000,000	52,060,870,000
II. Tài sản cố định		220		270,820,334,015	727,972,546,717
1. Tài sản cố định hữu hình		221	5.7	208,380,531,065	665,532,743,767
- Nguyên giá		222		228,395,473,814	682,856,531,536
- Giá trị hao mòn lũy kế		223		(20,014,942,749)	(17,323,787,769)
3. Tài sản cố định vô hình		227	5.8	62,439,802,950	62,439,802,950
- Nguyên giá		228		62,469,802,950	62,469,802,950
- Giá trị hao mòn lũy kế		229		(30,000,000)	(30,000,000)
III. Bất động sản đầu tư		230	5.9	573,452,365,113	-
1. Nguyên giá		231		586,937,677,865	-
2. Giá trị hao mòn lũy kế		232		(13,485,312,752)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn		240		2,259,009,398,986	2,220,600,781,538
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		242	5.10	2,259,009,398,986	2,220,600,781,538
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		250	5.11	590,730,862,467	540,003,762,758
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		252		464,182,401,159	387,923,762,758
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253		126,548,461,308	152,080,000,000
VI. Tài sản dài hạn khác		260		333,347,357,503	436,496,277,725
1. Chi phí trả trước dài hạn		261	5.12	58,326,600,128	40,000,895,313
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		262		533,257,375	2,595,382,412
5. Lợi thế thương mại		269	5.12	274,487,500,000	393,900,000,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)		270		7,398,329,113,880	6,576,023,355,231

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

NGUỒN VỐN		MS	TM	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
C-	NỢ PHẢI TRẢ	300		4,839,724,531,873	4,487,330,344,107
I.	Nợ ngắn hạn	310		2,470,117,364,108	1,744,147,185,528
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	374,062,025,578	217,290,366,190
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	991,250,596,903	4,428,153,988
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	98,238,772,411	66,865,846,663
4.	Phải trả người lao động	314		3,400,840,103	2,673,727,615
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	85,068,527,314	112,599,765,178
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	289,227,346,255	1,140,084,201,210
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	617,312,806,840	194,632,987,948
12.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		11,556,448,704	5,572,136,736
II.	Nợ dài hạn	330		2,369,607,167,765	2,743,183,158,579
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.14	382,337,828,378	531,483,401,460
7.	Phải trả dài hạn khác	337	5.17	339,721,685,091	543,911,379,296
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	1,644,484,932,421	1,667,788,377,823
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3,062,721,875	-
D-	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2,558,604,582,007	2,088,693,011,124
I-	Vốn chủ sở hữu	410	5.19	2,558,604,582,007	2,088,693,011,124
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,999,963,050,000	1,500,000,000,000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,999,963,050,000	1,500,000,000,000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		60,986,800,000	335,950,000,000
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		483,443,675,006	238,527,808,665
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		3,963,031,873	3,209,293,581
-	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		479,480,643,133	235,318,515,084
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		14,211,057,001	14,215,202,459
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440 = 300+400)		440		7,398,329,113,880	6,576,023,355,231

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám đốc



Đoàn Hoà Thuận

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
 Quý IV năm 2018

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý IV năm	Lũy kế đến Quý	Năm 2017
			2018	IV năm 2018	
			VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.19	1,486,623,603,203	2,019,623,990,873	1,080,467,398,252
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		1,486,623,603,203	2,019,623,990,873	1,080,467,398,252
4. Giá vốn hàng bán	11	5.20	1,049,581,301,624	1,525,775,266,812	797,246,871,292
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		437,042,301,579	493,848,724,061	283,220,526,960
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.21	1,051,344,457	246,337,467,201	306,951,473,732
7. Chi phí tài chính	22	5.22	(9,562,470,707)	11,798,180,202	28,883,470,280
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>(9,562,470,707)</i>	<i>11,798,180,202</i>	<i>28,867,153,361</i>
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		(798,528,071)	(555,051,574)	162,451,395
9. Chi phí bán hàng	25		27,125,165,141	34,516,629,221	59,730,666,439
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		64,737,879,216	113,743,243,389	89,490,732,427
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		354,994,544,315	579,573,086,876	412,229,582,941
12. Thu nhập khác	31	5.23	18,947,411,120	20,671,536,641	1,237,218,427
13. Chi phí khác	32	5.23	(1,102,550,818)	1,652,774,024	10,576,879,055
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		20,049,961,938	19,018,762,617	(9,339,660,628)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		375,044,506,253	598,591,849,493	402,889,922,313
(50 = 30+40+45)					
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.24	94,853,402,964	143,746,351,869	80,317,038,920
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		62,891,751	2,529,464,500	(2,595,382,412)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		280,128,211,538	452,316,033,124	325,168,265,805
19. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty Mẹ			280,129,220,487	452,320,178,582	325,182,591,958
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	61		(1,008,949)	(4,145,458)	(14,326,153)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.25		2,262	4,022

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám đốc

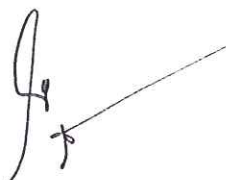


Đoàn Hoà Thuận

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(theo phương pháp trực tiếp)
 Quý IV Năm 2018

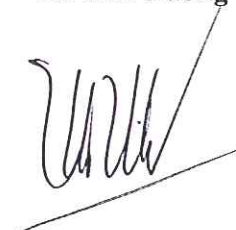
CHỈ TIÊU	Mã số	Luỹ kế đến Quý IV năm 2018	Năm 2017 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	2,158,716,397,912	1,385,027,112,738
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(1,385,744,908,443)	(1,482,096,534,480)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(41,308,816,898)	(25,981,271,527)
4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(113,293,856,387)	(65,466,913,869)
5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	1,562,196,257,229	2,426,991,277,831
6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(2,066,550,893,421)	(3,006,652,668,533)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	114,014,179,992	(768,178,997,840)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21	(92,844,479,897)	
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	55,454,546	
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(107,000,000,000)	(430,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	330,000,000,000	100,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(175,414,852,507)	(363,035,864,812)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		703,255,710,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	10,173,619,128	276,128,347,762
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(35,030,258,730)	286,348,192,950
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	937,730,874,894	1,355,134,085,266
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1,114,465,459,868)	(1,214,282,822,189)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(176,734,584,974)	776,801,263,077
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(97,750,663,712)	294,970,458,187
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	558,152,493,710	263,182,035,523
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	460,401,829,998	558,152,493,710

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám đốc



Đoàn Hoà Thuận

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 14 ngày 11 tháng 01 năm 2019 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Theo giấy đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14 vốn điều lệ của Công ty là 1.999.963.050.000 đồng tương ứng với 199.996.305 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.

Công ty con được hợp nhất

Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4201213767 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 28/8/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 4 (bốn) ngày 15/12/2016. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 482.500 cổ phần tương ứng 48.250.000.000 đồng (Bốn tám tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), chiếm 77,2% vốn điều lệ.

Vốn điều lệ : 62.500.000.000 VND

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

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

Vốn chủ sở hữu của Công ty thực góp đến thời điểm 31/12/2018 là 62.490.186.020 đồng. Trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 48.250.000.000 đồng, chiếm 77,2%.

Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH Hai thành viên trở lên số 4201728653 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 28/02/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 3 (ba) ngày 24/09/2018. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 169.500.000.000 đồng (Một trăm sáu chín tỷ đồng), chiếm 75% vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh: 226.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Khu Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam.

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

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

Vốn chủ sở hữu của Công ty thực góp đến thời điểm 31/12/2018 là 169.500.000.000 đồng. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 169.500.000.000 đồng, chiếm 100%.

Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH một thành viên số 0107997443 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 20/9/2017. Đăng ký thay đổi lần thứ 2 (hai) ngày 17/08/2018 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh: 720.000.000.000 VND

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.

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

Vốn chủ sở hữu của Công ty thực góp đến thời điểm 31/12/2018 là 709.298.893.381 đồng.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 bao gồm Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty các con gồm: Công ty Cổ phần Thương mại địa ốc Bình Minh; Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang; Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn.

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.

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

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2018, Công ty có các công ty con và 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%
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 Cổ phần 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 hợp nhất

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

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

Kỳ kế toán/Năm tài chính

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Hình thức kế toán áp dụng

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV kết thúc ngày 31/12/2018 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính quý IV kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, công ty các con của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là Công ty Cổ phần Thương mại địa ốc Bình Minh; Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang; Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

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 trong kỳ.

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

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

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

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

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

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

b. Phương pháp khấu hao

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

	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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

Chi phí xây dựng, sửa chữa các tài sản của Công ty. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản

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

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

cổ 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.

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 lãi vay, 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 HỢP NHẤT (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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong 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 trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Lãi trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các 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 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

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

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 HỢP NHẤT (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

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Tiền mặt	4,341,348,783	760,891,043
Tiền gửi ngân hàng	349,060,481,215	220,391,602,667
Các khoản tương đương tiền	107,000,000,000	337,000,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	107,000,000,000	337,000,000,000
Tổng	460,401,829,998	558,152,493,710

(*) Các hợp đồng tiền gửi tại các Ngân hàng

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 số 02/2018/HĐBT với Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở Giao dịch.

Hợp đồng tiền gửi NH TMCP Bảo Việt – CN Sở Giao Dịch số 004/06112018/SGD/HDTG-HPI ngày 06/11/2018 số tiền 45.000.000.000 kỳ hạn 12 tháng. Hợp đồng được thế chấp cho hợp đồng số 1535/2018/HĐTC/BVB005 với Ngân hàng TMCP Bảo Việt - CN Sở Giao dịch.

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 HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

5.2 Phải thu khách hàng

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn	453,494,111,873	149,691,628,306
Công ty cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	8,795,510,954	13,517,397,717
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á		86,971,970,909
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thành Nhân		8,592,881,550
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	16,355,465,698	
Xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1	30,000,000,000	
Phải thu khách hàng DA Phú Lãm	70,156,406,332	
Phải thu khách hàng DA Trâu Quỳ	264,202,137,654	
Phải thu khách hàng DA HPPlaza	28,800,655,013	
Các khách hàng khác	35,183,936,222	40,609,378,130
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan</i>		
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc		156,000,000
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	331,665,201	86,971,970,909
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	16,355,465,698	
Công ty CP Dịch vụ Đô Thị Hải Phát PSP		8,548,980,600
Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát.	500,892,339	
Tổng	453,494,111,873	149,691,628,306

5.3 Trả trước cho người bán

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>	<i>202,700,797,176</i>	<i>703,184,616,910</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Việt	8,959,125,000	225,466,527,436
Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát.		81,295,153,329
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	25,880,218,965	130,178,628,000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	40,928,302,897	
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng công nghiệp Thiên An	12,207,247,000	
Công ty TNHH sơn liên doanh LUTEX Việt Nam	8,827,962,993	
Các khách hàng khác	105,897,940,321	266,244,308,145
<i>Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan</i>		
Công ty CP Xây lắp Hải Phát		81,295,153,329
Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển đô thị	4,135,634,772	
Tổng	202,700,797,176	703,184,616,910

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

5.4 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	692,871,939,664	-	456,031,435,572	(39,000,000,000)
- Ký cược, ký quỹ	8,000,000	-	80,047,000,000	-
- Tạm ứng	48,406,598,577	-	147,494,410,560	-
- Phải thu khác	644,488,117,287	-	228,490,025,012	(39,000,000,000)
<i>Công ty CPĐT Hạ Tầng- Kinh Doanh Đô Thị</i>			49,000,000,000	(39,000,000,000)
<i>Phạm Văn Định</i>		-	96,095,260,000	-
<i>Đình Thế Quỳnh</i>		-	28,428,000,000	-
<i>Công ty cổ phần Bất Động Sàn Hải Phát (1)</i>	605,000,000,000		1,415,426,012	-
<i>Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng Thương mại Thành Nhân</i>			37,200,000,000	-
Phải thu đối tượng khác	39,457,341,087	-	16,351,339,000	-
Dài hạn	321,000,000,000	-	52,060,870,000	-
- Ký cược, ký quỹ	-	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (2)</i>	300,000,000,000			
- Phải thu khác	21,000,000,000	-	52,060,870,000	-
<i>Công ty CP Vietinco (3)</i>	21,000,000,000	-	21,000,000,000	-
<i>Xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1</i>		-	30,000,000,000	-
Phải thu đối tượng khác	-		1,060,870,000	-
Tổng	1,013,871,939,664	-	508,092,305,572	(39,000,000,000)

(1) BBTT Số 468/HPL-HPX ngày 02/11/2018 v/v ứng trước tài chính cho CTCP BĐS Hải Phát để Hải Phát có thời gian tìm kiếm đối tác nhận chuyển nhượng vốn góp của các bên tại Hải Phong.

(2) 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”

(3) 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.

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

5.5 Hàng tồn kho

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Chi phí SX KDDD	1,080,978,170,220	-	696,997,432,601	-
Hàng hóa	79,970,267,693	-	230,379,854	-
Tổng	1,160,948,437,913	-	697,227,812,455	-
Chi phí SX KDDD gồm				
<i>Dự án Tân Tây Đô</i>		-	23,303,623,700	-
<i>Dự án Vạn Phúc</i>		-	44,459,530,378	-
<i>Dự án Phú Lương (1)</i>	798,598,617,736	-	272,048,749,464	-
<i>Dự án Trâu Quỳ (2)</i>	131,074,561,555	-	258,104,927,836	-
<i>Dự án Cồn Tân Lập (3)</i>	60,099,495,433	-	59,846,497,000	-
<i>Dự án Phú Hải (4)</i>	51,170,321,029	-	-	-
<i>Dự án khác</i>	40,035,174,467	-	39,234,104,223	-

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

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

(3) Dự án 8.110,8 m2 đất thuộc Dự án đầu tư Khu đất thương mại TM1-Dự án Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; dự án bao gồm 2 tầng hầm và 19 tầng nổi.

(4) Thông báo số 589/2018/TB-DGTC ngày 17/12/2018 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Đấu giá Toàn Cầu, về việc thông báo trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Phường Phú Hải, Thành Phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận. Tổng diện tích 50.191,9 m2.

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

5.6 Thuế và các khoản phải thu nhà nước

Thuế và các khoản phải thu Nhà nước

	31/12/2018	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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
NGUYỄN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2018	663,295,979,884	316,661,037	17,682,658,182	1,561,232,433	682,856,531,536
Tăng trong kỳ	130,010,649,498	185,000,000	4,749,716,364	1,286,627,259	136,231,993,121
Mua trong kỳ	83,046,927,393	185,000,000	4,749,716,364	1,286,627,259	89,268,271,016
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	46,963,722,105	-	-	-	46,963,722,105
Giảm trong kỳ	586,977,771,614	31,742,856	3,606,400,000	77,136,373	590,693,050,843
Thanh lý, nhượng bán	40,093,749	31,742,856	3,606,400,000	77,136,373	3,715,279,229
Điều chỉnh khác	586,937,677,865				40,093,749
Phân loại lại					586,937,677,865
Số dư tại 31/12/2018	206,328,857,768	469,918,181	18,825,974,546	2,770,723,319	228,395,473,814
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại 01/01/2018	9,808,125,139	297,772,141	5,817,369,290	1,400,521,199	17,323,787,769
Tăng trong kỳ	13,711,121,695	77,110,194	4,699,933,857	224,025,660	18,712,191,406
Khấu hao trong kỳ	13,711,121,695	77,110,194	4,699,933,857	224,025,660	18,712,191,406
Giảm trong kỳ	13,485,312,752	31,742,856	2,426,844,445	77,136,373	16,021,036,426
Thanh lý, nhượng bán					2,535,723,674
Phân loại lại	13,485,312,752	31,742,856	2,426,844,445	77,136,373	13,485,312,752
Số dư tại 31/12/2018	10,033,934,082	343,139,479	8,090,458,702	1,547,410,486	20,014,942,749
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại 01/01/2018	653,487,854,745	18,888,896	11,865,288,892	160,711,234	665,532,743,767
Tại 31/12/2018	196,294,923,686	126,778,702	10,735,515,844	1,223,312,833	208,380,531,065

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

5.8 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2018	62,439,802,950	30,000,000	62,469,802,950
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư tại 31/12/2018	62,439,802,950	30,000,000	62,469,802,950
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2018	0	30,000,000	30,000,000
Tăng trong kỳ	-	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Giảm khác	-	-	-
Số dư tại 31/12/2018	-	30,000,000	30,000,000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2018	62,439,802,950	-	62,439,802,950
Tại 31/12/2018	62,439,802,950	-	62,439,802,950

5.9 Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại 01/01/2018	-	-
Tăng trong kỳ	586,937,677,865	586,937,677,865
Điều chuyển, phân loại lại	586,937,677,865	586,937,677,865
Giảm trong kỳ	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại 01/01/2018	-	-
Tăng trong kỳ	13,485,312,752	13,485,312,752
Khấu hao trong kỳ	13,485,312,752	13,485,312,752
Giảm trong kỳ	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-
Số dư tại 31/12/2018	13,485,312,752	13,485,312,752
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại 01/01/2018	-	-
Tại 31/12/2018	573,452,365,113	573,452,365,113

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

5.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		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				
Dự án nhà ở xã hội Phú Lãm (1)	2,259,009,398,986	2,259,009,398,986	2,220,600,781,538	2,220,600,781,538
Dự án Hải Phát Plaza (2)	702,937,356,331	702,937,356,331	1,043,440,759,156	1,043,440,759,156
Dự án Cồn Tân Lập	1,546,170,879,078	1,546,170,879,078	1,172,683,267,549	1,172,683,267,549
Xây dựng cơ bản trụ sở Công ty	7,574,761,706	7,574,761,706	4,476,754,833	4,476,754,833
Dự án 198 Hàm Tiến - Mũi Né	2,153,438,869	2,153,438,869		
Dự án KĐT M Phường An Bình (Khu 1)	88,470,275	88,470,275		
	84,492,727	84,492,727		
Tổng	2,259,009,398,986	2,259,009,398,986	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-HDDCVDA/DT/NHCT106-HPI ngày 27/05/2017 với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP Hà Nội.

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

5.11 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/12/2018		01/01/2018	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			464,182,401,159	464,182,401,159	387,923,762,758	387,923,762,758
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	35.0%	35.0%	52,901,819,847	52,901,819,847	49,641,463,364	49,641,463,364
Tổng công ty XDCT GT 5	38.7%	38.7%	304,090,733,605	304,090,733,605	303,967,686,159	303,967,686,159
Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong					34,314,613,235	34,314,613,235
Công ty CP Địa ốc S.E.A Thuận Phước	21.0%	21.0%	79,801,891,359	79,801,891,359		
Công ty TNHH BT Hà Đông	50.0%	50.0%	27,387,956,348	27,387,956,348		
Đầu tư vào đơn vị khác			126,548,461,308	126,548,461,308	152,080,000,000	152,080,000,000
Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong	10.0%	10.0%	11,468,461,308	11,468,461,308		-
Công ty CP BĐS Đường Sắt	10.0%	10.0%	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô	13,76%	13,76%	110,080,000,000	110,080,000,000	110,080,000,000	110,080,000,000
Công ty CP Địa ốc S.E.A Thuận Phước				-	37,000,000,000	37,000,000,000
Tổng			590,730,862,467	590,730,862,467	540,003,762,758	540,003,762,758

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

5.12 Chi phí trả trước, Lợi thế thương mại

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn	76,947,794	68,956,840
Chi phí CCDC	25,466,096	24,401,240
Chi phí khác	51,481,698	44,555,600
Dài hạn	58,326,600,128	40,000,895,313
Chi phí CCDC	1,688,127,318	909,158,362
Phí môi giới BĐS	52,086,311,419	37,841,736,951
Chi phí khác	4,552,161,391	1,250,000,000
Tổng	58,403,547,922	40,069,852,153

Lợi thế thương mại	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang(*)	274,487,500,000	393,900,000,000
Tổng	274,487,500,000	393,900,000,000

(*) Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản mua toàn bộ vốn góp 169.500.000.000 đồng tại Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang với giá trị là 483.200.0000.000 đồng, được phân bổ trong 10 năm.

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

5.13 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2018		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	374,062,025,578	374,062,025,578	217,290,366,190	217,290,366,190
Phải trả người bán	374,062,025,578	374,062,025,578	217,290,366,190	217,290,366,190
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	25,039,134,058	25,039,134,058	20,051,811,000	20,051,811,000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hải Phát	13,294,498,873	13,294,498,873	13,294,498,873	13,294,498,873
Công ty Cổ phần TSQ Techco	59,705,952,267	59,705,952,267	12,171,101,056	12,171,101,056
Công ty TNHH An Quý Hưng	9,728,989,435	9,728,989,435	13,340,210,577	13,340,210,577
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	3,762,779,087	3,762,779,087	13,034,242,556	13,034,242,556
Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát	21,261,363,414	21,261,363,414		
Các khách hàng khác	241,269,308,444	241,269,308,444	145,398,502,128	145,398,502,128
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan</i>				
Công ty TNHH An Quý Hưng	9,728,989,435	9,728,989,435	13,034,242,556	13,034,242,556
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	3,762,779,087	3,762,779,087	13,034,242,556	13,034,242,556
Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát	21,261,363,414	21,261,363,414		
Công ty TNHH Một thành viên Địa Ốc Châu Sơn	1,256,293,044	1,256,293,044		
b. Dài hạn				
Tổng	374,062,025,578	374,062,025,578	217,290,366,190	217,290,366,190

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

5.14 Người mua trả tiền trước

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
a. Ngắn hạn	991,250,596,903	4,428,153,988
Khách hàng trả tiền trước các căn hộ dự án NOXHPL	231,814,233,205	
Khách hàng trả tiền trước các căn hộ dự án Phú Lương	654,209,695,134	
Khách hàng trả tiền trước các căn hộ dự án Trâu Quỳ	103,210,322,160	
Đối tượng khác	2,016,346,404	4,428,153,988
b. Dài hạn	382,337,828,378	531,483,401,460
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ dự án "Hải Phát Plaza"	382,337,828,378	112,510,552,766
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ, kiot dự án "Phú Lâm"	-	418,972,848,694
Tổng	1,373,588,425,281	535,911,555,448

5.15 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2018
Phải nộp	66,865,846,663	149,499,509,262	118,126,583,514	98,238,772,411
Thuế giá trị gia tăng		593,550,219	593,550,219	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	66,748,871,684	143,746,351,869	112,787,153,767	97,708,069,786
Thuế thu nhập cá nhân	116,974,979	3,738,516,751	3,324,789,105	530,702,625
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		357,406,787	357,406,787	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		1,063,683,636	1,063,683,636	-
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

5.16 Chi phí phải trả

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn	85,068,527,314	112,599,765,178
Chi phí trích trước dự án An Hưng	25,360,460,441	111,586,754,512
Chi phí trích trước dự án Tân Tây Đô	5,995,109,843	1,013,010,666
Chi phí trích trước dự án HPPLaza	4,410,379,853	
Chi phí phí lãi vay	24,532,624,657	
Chi phí hỗ trợ lãi suất	24,769,952,520	
Dài hạn		
Tổng	85,068,527,314	112,599,765,178

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

5.17 Phải trả khác

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Ngắn hạn	289,227,346,255	1,140,084,201,210
Kinh phí công đoàn	753,236,088	881,389,923
Bảo hiểm xã hội	(7,018,389)	216,721,645
Bảo hiểm y tế	(380,426)	39,459,401
Bảo hiểm thất nghiệp	(578,127)	16,851,269
Bảo hiểm tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp	(81,606)	
Các khoản phải trả, phải nộp khác	128,800,049,640	414,270,412,310
Công ty CP dịch vụ & địa ốc Đất Xanh Miền Bắc		145,958,780,000
Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long (1)	28,180,465,630	118,480,465,630
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô		12,844,534,302
Phí bảo trì các dự án	95,074,567,060	94,469,209,072
Đối tượng khác	5,545,016,950	42,517,423,306
Nhận ký quỹ ký cược (Đặt cọc mua các dự án)	159,682,119,075	724,659,366,662
Trong đó phải trả các bên liên quan:		
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lượng		5,302,959,296
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô	-	12,844,534,302
<u>Trong đó Nhận ký quỹ ký cược (Đặt cọc mua các dự án) các bên liên quan</u>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	20,000,000,000	
Dài hạn	339,721,685,091	543,911,379,296
Phải trả dài hạn khác		
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô (2)	202,200,220,000	202,200,220,000
Công ty CP Bất Động Sản Hải Phát		280,000,000,000
Công ty CP dịch vụ & địa ốc Đất Xanh Miền Bắc(4)	118,528,387,190	
Đối tượng khác	18,993,077,901	61,711,159,296
Trong đó phải trả các bên liên quan:		
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	202,200,220,000	202,200,220,000
Tổng	628,949,031,346	1,683,995,580,506

(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 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.

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

(3) Hợp đồng 362/2016/HĐ TVVPP/HP-ĐXMB 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

C.P *



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

Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2018

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

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

Vay	Phát sinh trong kỳ				Số có khả năng trả nợ
	31/12/2018	01/01/2018	Giá trị	Giảm	
Vay ngắn hạn	617,312,806,840	617,312,806,840	904,731,846,084	482,052,027,192	194,632,987,948
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (1)	44,013,493,520	44,013,493,520	331,432,532,764	482,052,027,192	194,632,987,948
Ngân hàng SHB - CN Hàn Thủyên	185,955,855,120	185,955,855,120	185,955,855,120	-	-
Ngân hàng TMCP Bán Việt - CN Thăng Long	184,563,458,200	184,563,458,200	184,563,458,200	-	-
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - CN Hà Nội	42,780,000,000	42,780,000,000	42,780,000,000	-	-
Ngân Hàng BIDV - CN Ba Đình	160,000,000,000	160,000,000,000	160,000,000,000	-	-
Vay dài hạn	1,644,484,932,421	1,644,484,932,421	1,182,409,300,594	1,205,712,745,996	1,667,788,377,823
- Dưới 60 tháng	218,934,406,293	218,934,406,293	115,127,854,787	246,329,253,999	350,135,805,505
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (2)	-	-	-	150,999,975,000	150,999,975,000
Ngân hàng Indovina - CN Thiên Long (3)	184,547,026,128	184,547,026,128	96,750,575,010	184,563,458,200	272,359,909,318
Ngân hàng Bán Việt - CN Thăng Long (4)	-	-	69,530,870,797	249,920,058,797	180,389,188,000
Ngân hàng SHB - CN Hàn Thủyên (5)	-	-	-	213,900,000,000	213,900,000,000
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - CN Hà Nội (6)	500,000,000,000	500,000,000,000	-	-	500,000,000,000
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh (7)	240,000,000,000	240,000,000,000	240,000,000,000	-	-
Công ty Cổ phần chứng khoán MB (8)	-	-	160,000,000,000	160,000,000,000	-
Ngân Hàng BIDV - CN Ba Đình (9)	200,000,000,000	200,000,000,000	200,000,000,000	-	-
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (10)	300,000,000,000	300,000,000,000	300,000,000,000	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (11)	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000	-	-
Chu Thanh Tuấn.	3,500,000	3,500,000	-	-	3,500,000
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư P.H	-	-	-	-	-
Tổng	2,261,797,739,261	2,261,797,739,261	2,087,141,146,678	1,687,764,773,188	1,862,421,365,771

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

- (1) Hợp đồng thấu chi tài khoản số 1535/2018/HDDTC/BVB005 với ngân hàng TMCP Bảo Việt – CN Sờ Giao dịch ngày 08/11/2018. Hạn mức thấu chi 195.000.000.000 đồng. Thời hạn thấu chi: từ ngày 08/11/2018 đến 08/11/2019. Mục đích rút vốn: Phục vụ SXKD. Lãi suất: Khi trên tài khoản thấu chi của Khách hàng có số dư có, Khách hàng được được hưởng lãi suất không kỳ hạn theo biểu lãi suất hiện hành của Ngân hàng. Lãi suất thấu chi bằng lãi suất của hợp đồng tiền gửi tại BAOVIET BANK dùng làm tài sản đảm bảo cộng biên độ 0.7%/năm. Tài sản đảm bảo: các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của khách hàng tại BAOVIET BANK.
- (2) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016-HEITDDA/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 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/HĐTCDANHCT322/HP. Tài sản thế chấp là toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội Phú Lâm, Hà Đông, Hà Nội được xây dựng trên Thửa đất có diện tích 45.122 m2 tại Phường Phú Lâm, Quận Hà Đông, Hà Nội theo Quyết định giao đất số 7112/QĐ-UBND ngày 24/12/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và Giấy phép xây dựng số 05/GPXD-SXD do Sở xây dựng Hà Nội cấp ngày 02/02/2016 về việc xây dựng 05 công trình tại Phường Phú Lâm, Quận Hà Đông, Hà Nội.
- (3) Khoản vay theo hợp đồng vay vốn số 97/2015/HĐTH/IVBTL-HP ngày 14/12/2015 của Ngân hàng TNHH INDOVINA - chi nhánh Thiên Long, 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 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/THTĐT/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 - Tô 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 giai đoạn nợ tại thời điểm giải ngân. Tài sản đảm bảo: Bất động sản tại địa chỉ: Dự án đầu tư xây dựng Tô 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 tô 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

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

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 Lam. Giá trị định giá: 399.016.000.000 đồng.

(6) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2017-HDDCVADDT/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.

(7) 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 đảo 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.

(8) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2018/HĐMTP/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.

(9) Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2018/HĐMTP/HPX với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN Ba Đình ngày 21/11/2018 về việc trái phiếu đảo hạn tháng 11 năm 2019 của công ty CPĐT Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 1.600.000 trái phiếu tương ứng 160.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 1.600.000 tương ứng 160.000.000 đồng. Lãi suất cố định là 10%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là 23/02/2019.

(10) Hợp đồng đại lý phát hành Trái phiếu doanh nghiệp số 115/2018/PSI-HPX với Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí ngày 17/10/2018 về việc hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đảo hạn tháng 04 năm 2020 của Công ty CP Đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 2.000.000 trái phiếu tương ứng 200.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 2.000.000 tương ứng 200.000.000 đồng. Lãi suất cố định là 11%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là 18/04/2019.

(11) Hợp đồng đại lý phát hành Trái phiếu doanh nghiệp số 01/2018/IBSC-HPX với Công ty Cổ phần Chứng khoán IB ngày 06/12/2018 về việc hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đảo hạn tháng 12 năm 2020 của công ty CPĐT Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 3.000.000 trái phiếu tương ứng 300.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 3.000.000 tương ứng 300.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10.5%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là tháng 06/2019.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2018

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

5.19 Vốn chủ sở hữu

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
Số dư tại 01/01/2017	750,000,000,000	-	431,802,810,888	96,489,143,636	1,278,291,954,524
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	-	-	325,182,591,958	(14,326,153)	325,168,265,805
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)
Trích lập Quỹ Công ty liên kết	-	-	(2,366,564,388)	-	(2,366,564,388)
Điều chỉnh do bán vốn tại các công ty con hợp nhất đầu năm	-	-	531,818,880	(82,259,615,024)	(81,727,796,144)
Bán vốn tại công ty vẫn nắm quyền kiểm soát	-	-	(22,848,673)	-	(22,848,673)
Số dư tại 31/12/2017	1,500,000,000,000	335,950,000,000	238,527,808,665	14,215,202,459	2,088,693,011,124
Số dư tại 01/01/2018	1,500,000,000,000	335,950,000,000	238,527,808,665	14,215,202,459	2,088,693,011,124
Lãi trong năm	-	-	452,320,178,582	(4,145,458)	452,316,033,124
Tăng vốn từ chia cổ tức	224,999,850,000	-	(224,999,850,000)	-	-
Tăng vốn từ thặng dư vốn chủ sở hữu	274,963,200,000	(274,963,200,000)	-	-	-
Trích lập các quỹ 2017	-	-	(6,631,661,968)	-	(6,631,661,968)
Thù lao hội đồng quản trị năm 2018	-	-	(4,467,764,723)	-	(4,467,764,723)
Tăng do thay đổi cơ cấu vốn	-	-	31,290,346,862	-	31,290,346,862
Điều chỉnh khác	-	-	(2,595,382,412)	-	(2,595,382,412)
Số dư tại 31/12/2018	1,999,963,050,000	60,986,800,000	483,443,675,006	14,211,057,001	2,558,604,582,007

Đơn vị tính: VND

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

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Đỗ Quý Hải	800,753,980,000	800,753,980,000
Đỗ Quý Đường	-	120,000,000,000
Chu Thị Lương	159,997,200,000	159,997,200,000
Công ty Vietnam Enterprise Investments LTD	174,542,400,000	174,542,400,000
Đối tượng khác	864,669,470,000	244,706,420,000
Tổng	1,999,963,050,000	1,500,000,000,000

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

	31/12/2018 VND	31/12/2017 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	1,500,000,000,000	750,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm	499,963,050,000	750,000,000,000
Vốn góp tại cuối năm	1,999,963,050,000	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

	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	199,996,305	150,000,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	199,996,305	150,000,000
Cổ phiếu phổ thông	199,996,305	150,000,000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	199,996,305	150,000,000
Cổ phiếu phổ thông	199,996,305	150,000,000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

5.20 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý IV năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1,401,152,122,736	1,021,065,130,745
Doanh thu bán hàng hóa	-	7,811,710,500
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3,648,269,080	
Doanh thu hoạt động khác	81,823,211,387	51,590,557,007
Tổng	1,486,623,603,203	1,080,467,398,252

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

5.21 Giá vốn hàng bán

	Quý IV năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1,004,344,855,618	781,412,701,418
Giá vốn bán hàng hóa	-	7,810,250,400
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3,182,315,603	
Giá vốn hoạt động khác	42,054,130,403	8,023,919,474
Tổng	1,049,581,301,624	797,246,871,292

5.22 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý IV năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,051,344,457	1,984,749,893
Lãi bán các khoản đầu tư		304,966,723,839
Tổng	1,051,344,457	306,951,473,732

5.23 Chi phí tài chính

	Quý IV năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền vay	(9,562,470,707)	28,867,153,361
Chi phí tài chính khác	-	16,316,919
Tổng	(9,562,470,707)	28,883,470,280

5.24 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Quý IV năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập khác		
Lãi chậm nộp	178,192,722	1,025,752,491
Thu nhập khác	18,769,218,398	211,465,936
Tổng	18,947,411,120	1,237,218,427
Chi phí khác		
Chi tiền chậm nộp, tiền phạt thuế	247,285,788	5,862,830,389
Chi phí khác	(1,349,836,606)	4,714,048,666
Tổng	(1,102,550,818)	10,576,879,055
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	20,049,961,938	(9,339,660,628)

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý IV năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	94,853,402,964	80,317,038,920
Tổng	94,853,402,964	80,317,038,920

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

5.26 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU	Lũy kế đến Quý IV năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	452,320,178,582	325,168,265,805
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	(4,145,458)	(14,326,153)
Các khoản điều chỉnh giảm		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	452,316,033,124	325,182,591,958
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu) mệnh giá 1.000.000 đồng /cổ phiếu		808,520
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu) quy đổi mệnh giá 10.000 đồng /cổ phiếu	199,996,305	80,852,047
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	2,262	4,022

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	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<i>Phải thu khách hàng</i>			
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Đồng kiểm soát	16,355,465,698	-
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	Đồng kiểm soát		156,000,000
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Công ty liên quan tới Lãnh đạo Công ty		8,548,980,600
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết	331,665,201	86,971,970,909
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty	500,892,339	
<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		81,295,153,329
Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển Đô Thị	Đồng kiểm soát	4,135,634,772	
<i>Phải trả người bán</i>			
Công ty TNHH An Quý Hưng	Đồng kiểm soát	9,728,989,435	13,340,210,577
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Công ty liên quan tới Lãnh đạo Công ty	3,762,779,087	13,034,242,556

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

Phải trả khác

Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Đồng kiểm soát	202,200,220,000	215,044,754,302
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Công ty liên quan Lãnh đạo Công ty		5,302,959,296

Nhận ký quỹ ký cược

Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết	20,000,000,000	
-----------------------------------	------------------	----------------	--

Giao dịch các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Ban Giám đốc và HĐQT, BKS	Lương, thù lao	9,617,089,929	4,646,220,648

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
---------------	---------------------	-----------------	-----------------

Giao dịch mua

Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Mua hàng hóa dịch vụ	24,196,381,120	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	236,172,807,505	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	4,169,849,892	
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô Đỗ Quý Hải	Chuyển nhượng CP		234,304,854,302
	Chuyển nhượng CP		37,765,290,000
Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển Đô Thị	Đồng kiểm soát	7,183,498,753	
Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY	Đồng kiểm soát	736,493,636	
Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng H.P.T	Đồng kiểm soát	2,052,706,308	

Giao dịch từ đi vay

Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Lãi vay	190,333,583	3,414,218,484
Chu Thị Lương	Đi vay		-
	Lãi vay	433,333,333	6,809,648,416
Trần Hoài Anh	Đi vay		14,701,000,000
	Lãi vay		914,184,394
Trần Thanh Hương	Đi vay		1,300,000,000
	Lãi vay	16,791,667	207,869,887
Đỗ Quý Thành	Đi vay		3,400,000,000

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

Trần Thị Thu Hằng	Lãi vay		701,094,640
	Đi vay		2,900,000,000
Đào Tiến Dũng	Lãi vay	22,958,333	22,958,333
	Đi vay		
Trần Thùy Anh	Lãi vay		847,807,021
	Đi vay		10,000,000,000
Đỗ Quý Đường	Lãi vay		387,265,532
	Đi vay		14,701,000,000
Lê Việt Dũng	Lãi vay		546,078,175
	Đi vay		5,000,000,000
Bùi Thị Hải Yến	Lãi vay		206,122,535
	Đi vay		9,500,000,000
	Lãi vay	81,250,000	1,496,314,732
<i>Giao dịch phải trả khác</i>			
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	52,000,000,000	-
	Quản lý vốn tập trung	79,000,000,000	
<i>Giao dịch nhận ký quỹ ký cược</i>			
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Tiền đặt cọc	20,000,000,000	
Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
<i>Giao dịch bán</i>			
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Cung cấp dịch vụ	29,042,672,392	24,259,105,183
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Cung cấp dịch vụ		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	70,389,185,560	2,271,578,925
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Cung cấp dịch vụ	455,356,672	335,363,101
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	Bán hàng hóa		7,811,710,500
CP Đầu tư Đại Đông Á	Bán sản thương mại		77,653,545,456
	Cung cấp dịch vụ	301,513,819	
Đỗ Quý Thành	Chuyển nhượng CP		143,056,000,000
<i>Giao dịch phải thu khác</i>			
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

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

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.

6.3 Thông tin so sánh

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

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2019

Tổng Giám đốc



Đoàn Hoà Thuận

