



HAI PHAT INVEST

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng

Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội, Việt Nam

Tel (+84) 43 2080 666 | Fax (+84) 43 2080 566

Website: www.haiphat.com.vn

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 101.../CBTT-HP

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 13 tháng 03 năm 2019

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát
- Mã chứng khoán: HPX
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: 024-32.080.666
- Fax: 024-32.080.666
- Người thực hiện công bố thông tin: Phạm Huy Thông

Chức vụ: Kế toán trưởng Công ty

Loại thông tin công bố: định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

Nội dung thông tin công bố (*):

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2018; Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2018 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế BCTC sau kiểm toán năm 2018 so với năm 2017 của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 13/03/2019 tại đường dẫn: <http://www.haiphat.com.vn>.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, VP, HĐQT.

**NGƯỜI ĐƯỢC UQ CÔNG BỐ
THÔNG TIN**



PHẠM HUY THÔNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 42

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

CÔNG TY

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

Công ty được Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đăng ký niêm yết bắt đầu từ ngày 02/7/2018 với mã chứng khoán HPX.

Công ty con được hợp nhất gồm:

Công ty Cổ phần Thương mại Địa ốc Bình Minh hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4201213767 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 28/8/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 04 (bốn) ngày 15/12/2016. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 482.500 cổ phần tương ứng 48.250.000.000 đồng (Bốn tám tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), chiếm 77,2% vốn điều lệ.

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 02 (hai) ngày 29/9/2017. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 169.500.000.000 đồng (Một trăm sáu chín tỷ năm trăm triệu đồng), chiếm 75% vốn điều lệ.

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 lần đầu ngày 20/9/2017, đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 26/3/2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị	Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch	
	Ông Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch Thường trực	
	Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch	
	Bà Trần Hoài Anh	Thành viên	Miễn nhiệm 27/4/2018
	Bà Chu Thị Lương	Thành viên	Miễn nhiệm 27/4/2018
	Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm 27/4/2018
	Ông Hoàng Vệ Dũng	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm 27/4/2018
	Ông Phạm Minh Tuấn	Thành viên	Bổ nhiệm 27/4/2018

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Ban Tổng Giám đốc	Ông Đỗ Quý Hải	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm 24/7/2018
	Ông Đoàn Hòa Thuận	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 24/7/2018
	Ông Đoàn Hòa Thuận	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Bổ nhiệm 03/3/2018 Miễn nhiệm 24/7/2018
	Ông Lê Tiến Hùng	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Miễn nhiệm 03/3/2018
	Ông Đào Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm 12/02/2018
	Bà Trần Hoài Anh	Phó Tổng Giám đốc	
	Ông Phạm Minh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm 7/8/2018
	Ông Lê Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
	Ông Đoàn Hòa Thuận	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm 03/3/2018
	Ông Tạ Phú Cường	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 08/02/2018
	Ông Lê Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 08/02/2018
	Ông Nguyễn Anh Tú	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 04/6/2018 Miễn nhiệm 12/10/2018
	Bà Phùng Thị Hải Vân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm 07/8/2018 Miễn nhiệm 12/9/2018

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc, 



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 04 tháng 3 năm 2019

Số: 131/2019/ BCKT-BCTCHN/CPA VIETNAM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018
của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, được lập ngày 04/03/2019 từ trang 06 đến trang 42 bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2018, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Đình Văn Thắng**Phó Tổng Giám đốc**

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

Giấy Ủy quyền số: 03/2019/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2019 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens***Hà Nội, ngày 04 tháng 3 năm 2019*

Nguyễn Thị Mai Hoa**Kiểm toán viên**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 01-DN/HN

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		3.049.971.860.209	2.598.889.116.493
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	415.398.335.863	558.152.493.710
1. Tiền	111		353.398.335.863	221.152.493.710
2. Các khoản tương đương tiền	112		62.000.000.000	337.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	45.000.000.000	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		45.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.349.073.407.261	1.269.907.680.788
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	453.494.111.873	149.691.628.306
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	202.700.797.176	703.184.616.910
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	692.878.498.212	456.031.435.572
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	(39.000.000.000)
IV. Hàng tồn kho	140		1.160.948.437.913	697.227.812.455
1. Hàng tồn kho	141	5.6	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	5.7	76.947.794	68.956.840
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		58.115.191.742	52.679.335.684
3. Thuế và các khoản khác phải thu NN	153	5.15	21.359.539.636	20.852.837.016
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.348.360.319.176	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	5.5	321.000.000.000	52.060.870.000
II. Tài sản cố định	220		267.957.885.399	727.972.546.717
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	205.518.082.449	665.532.743.767
- Nguyên giá	222		220.074.774.291	682.856.531.536
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.556.691.842)	(17.323.787.769)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	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	5.10	576.314.815.098	-
1. Nguyên giá	231		595.258.378.773	-
2. Giá trị hao mòn lũy kế	232		(18.943.563.675)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	5.11	2.259.009.398.986	2.220.600.781.538
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.259.009.398.986	2.220.600.781.538
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	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		333.347.357.226	436.496.277.725
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	58.326.600.128	40.000.895.313
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		533.257.098	2.595.382.412
5. Lợi thế thương mại	269	5.7	274.487.500.000	393.900.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		7.398.332.179.385	6.576.023.355.231

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

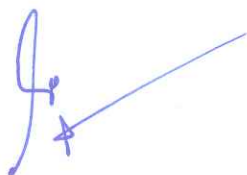
NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2018	01/01/2018
			VND	VND
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		4.839.773.750.599	4.487.330.344.107
I. Nợ ngắn hạn	310		2.470.170.082.838	1.744.147.185.528
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	374.062.025.578	217.290.366.190
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	991.250.596.903	4.428.153.988
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	98.283.432.593	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	289.231.904.803	1.140.084.201.210
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	617.316.306.840	194.632.987.948
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		11.556.448.704	5.572.136.736
II. Nợ dài hạn	330		2.369.603.667.761	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	1.644.481.432.421	1.667.788.377.823
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.062.721.871	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2.558.558.428.786	2.088.693.011.124
(400 = 410+430)				
I- Vốn chủ sở hữu	410	5.19	2.558.558.428.786	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		483.397.521.785	238.527.808.665
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.705.531.873	3.209.293.581
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		481.691.989.912	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		7.398.332.179.385	6.576.023.355.231
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 04 tháng 3 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Tạ Thị Hoàn

Phạm Huy Thông

Đoàn Hòa Thuận

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu B 02 -DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2018	Năm 2017
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.20	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		2.019.623.990.873	1.080.467.398.252
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	1.525.775.265.443	797.246.871.292
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		493.848.725.430	283.220.526.960
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	246.335.973.066	306.951.473.732
7. Chi phí tài chính	22	5.23	11.798.180.202	28.883.470.280
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.798.180.202	28.867.153.361
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		(555.051.574)	162.451.395
9. Chi phí bán hàng	25		34.516.629.221	59.730.666.439
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		113.743.243.389	89.490.732.427
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}	30		579.571.594.110	412.229.582.941
12. Thu nhập khác	31	5.24	20.671.536.641	1.237.218.427
13. Chi phí khác	32	5.24	1.652.774.024	10.576.879.055
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	5.24	19.018.762.617	(9.339.660.628)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		598.590.356.727	402.889.922.313
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	143.791.012.051	80.317.038.920
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		2.529.464.773	(2.595.382.412)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		452.269.879.903	325.168.265.805
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		452.274.025.361	325.182.591.958
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(4.145.458)	(14.326.153)
20.1 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.26	2.239	2.044

Hà Nội, ngày 04 tháng 3 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Tạ Thị Hoàn

Phạm Huy Thông

Đoàn Hòa Thuận

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

STT	CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2018	Năm 2017
				VND	VND
	1	2	3	4	5
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1.	Lợi nhuận trước thuế	01		598.590.356.727	402.889.922.313
2.	Điều chỉnh cho các khoản				
	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		17.514.991.421	11.305.820.825
	- Các khoản dự phòng	03		(39.000.000.000)	(10.000.000.000)
	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(245.838.114.617)	(37.452.850.228)
	- Chi phí lãi vay	06		11.798.180.202	28.867.153.361
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		343.065.413.733	395.610.046.271
	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(326.763.816.372)	(1.319.761.166.267)
	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(463.720.625.458)	205.651.293.844
	- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(88.388.901.973)	606.226.942.921
	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		98.016.082.360	(9.802.845.172)
	- Tiền lãi vay đã trả	14		(11.798.180.202)	(27.854.142.695)
	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(113.293.856.387)	(65.466.913.869)
	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(647.350.000)	(61.600.000.000)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(563.531.234.299)	(276.996.784.967)
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1.	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(174.600.518.205)	(1.705.042.837.255)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.432.454.546	-
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(45.000.000.000)	-
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(34.864.852.507)	(186.505.208.052)
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		263.260.000.000	712.356.106.257
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.173.619.128	315.341.100.515
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		21.400.702.962	(863.850.838.535)
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	635.950.000.000
3.	Tiền thu từ đi vay	33		2.253.845.333.358	1.884.150.903.878
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.854.468.959.868)	(1.084.282.822.189)
	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		399.376.373.490	1.435.818.081.689
	<i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</i>	50		(142.754.157.847)	294.970.458.187
	<i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	60		558.152.493.710	263.182.035.523
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
	<i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</i>	70		415.398.335.863	558.152.493.710

Hà Nội, ngày 04 tháng 3 năm 2019

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Tạ Thị Hoàn

Phạm Huy Thông

Đoàn Hòa Thuận

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09- DN/HN

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 năm: 175 người.

Công ty được Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận đăng ký niêm yết bắt đầu từ ngày 02/7/2018 với mã chứng khoán HPX.

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 04 (bốn) ngày 15/12/2016. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 482.500 cổ phần tương ứng 48.250.000.000 đồng (Bốn tám tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng), chiếm 77,2% vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh : 62.500.000.000 VND

Tại thời điểm 31/12/2018 tổng vốn thực góp là 62.490.186.020 VND. Trong đó, vốn thực góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là 48.250.000.000 VND. Thực hiện hợp nhất theo tỷ lệ vốn thực góp.

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

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

- Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh 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 02 (hai) ngày 29/9/2017. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 169.500.000.000 đồng (Một trăm sáu chín tỷ năm trăm triệu đồng), chiếm 75% vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh: 226.000.000.000 VND

Tại thời điểm 31/12/2018 tổng vốn thực góp là 169.500.000.000 đồng. Trong đó, vốn thực góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là 169.500.000.000 đồng, chiếm 100%. Thực hiện hợp nhất theo tỷ lệ vốn thực góp.

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 trong năm: Kinh doanh bất động sản.

1.1 Hình thức sở hữu vốn (Tiếp theo)

- 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 lần đầu ngày 20/9/2017, thay đổi lần thứ 2 ngày 17/8/2018.

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 trong năm: 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 năm: Chủ đầu tư xây dựng bất động sản để bán và cho thuê.

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 Á	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	35%	35%
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	38,7%	38,7%
Công ty 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 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 hợp nhất là có thể so sánh được.

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**Kỳ kế toán/Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính hợp nhất năm kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

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 và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Hình thức kế toán áp dụng

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính cho năm tài chính 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.

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty 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. Khi quyết định ký kết BCC theo hình thức này, các bên phải cân nhắc về rủi ro có thể phải gánh chịu.

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp 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 và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ tài chính sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

b. Phương pháp khấu hao

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

	Năm 2018
	Số năm
Nhà xưởng, vật kiến trúc	08 - 20
Máy móc, thiết bị	05 - 20
Phương tiện vận tải	06 - 15
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản cố định hữu hình khác	03 - 10

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.

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Chi phí phải trả bao gồm: Chi phí lãi vay, chi phí hỗ trợ lãi suất cho người mua nhà, chi phí công trình.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

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

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

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

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

- 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.

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính hợp nhất: 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 hợp nhất: ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất từ 20% trên thu nhập chịu thuế.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính 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 năm. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

Các bên liên quan

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Bảo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

MẪU B 09- DN/HN

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

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Tiền mặt	4.339.348.783	760.891.043
Tiền gửi ngân hàng	349.058.987.080	220.391.602.667
Các khoản tương đương tiền	62.000.000.000	337.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	62.000.000.000	337.000.000.000
Tổng	415.398.335.863	558.152.493.710

(*) 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 Ngân hàng TMCP Bản Việt – Chi nhánh Thăng Long số 0084/HDTG-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/HDTG-VCCB-Chi nhánh Thăng Long-2018 ngày 18/05/2018, số tiền 20.000.000.000 đồng, kỳ hạn 3 tháng.

5.2 Đầu tư ngắn hạn*Đơn vị tính: VND*

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	45.000.000.000	45.000.000.000	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	45.000.000.000	45.000.000.000	-	-
Ngân hàng TMCP Bảo Việt – CN Sở Giao Dịch	45.000.000.000	45.000.000.000	-	-
Tổng	45.000.000.000	45.000.000.000	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

MẪU B 09- DN/HN

5.3 Phải thu của khách hàng

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ngắn hạn	453.494.111.873	149.691.628.306
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	16.355.465.698	-
Xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1	30.000.000.000	-
Công ty cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	28.812.160.665	13.517.397.717
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	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	331.665.201	86.971.970.909
Phải thu các đối tượng khác	14.835.621.310	49.202.259.680
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan</i>		
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	-	156.000.000
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	-	8.548.980.600
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	331.665.201	86.971.970.909
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	16.355.465.698	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát.	500.892.339	-
Tổng	453.494.111.873	149.691.628.306

5.4 Trả trước cho người bán

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	202.700.797.176	703.184.616.910
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	-
Phải thu các đối tượng khác	114.725.903.314	266.244.308.145
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan</i>		
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	-	81.295.153.329
Tổng	202.700.797.176	703.184.616.910

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

MẪU B 09- DN/HN

5.5 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2017		1/1/2018	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn khác	692.878.498.212	-	456.031.435.572	(39.000.000.000)
Tạm ứng	47.588.550.577	-	147.494.410.560	-
Ký cược, ký quỹ	8.000.000	-	80.047.000.000	-
Phải thu khác	645.281.947.635	-	228.490.025.012	(39.000.000.000)
<i>Công ty CP Đầu tư Hạ tầng- Kinh Doanh Đô Thị Phạm Văn Định</i>	-	-	49.000.000.000	(39.000.000.000)
<i>Đình Thế Quỳnh</i>	-	-	96.095.260.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thương mại Thành Nhân</i>	-	-	28.428.000.000	-
<i>Công ty cổ phần Bất Động Sản Hải Phát (1)</i>	605.000.000.000	-	1.415.426.012	-
<i>Công ty cổ phần bất động sản Phú Minh Hưng (2)</i>	30.000.000.000	-	-	-
<i>Phải thu đối tượng khác</i>	10.281.947.635	-	16.351.339.000	-
Dài hạn	321.000.000.000	-	52.060.870.000	-
Ký quỹ, ký cược dài hạn (3)	300.000.000.000	-	-	-
Phải thu khác	21.000.000.000	-	52.060.870.000	-
<i>Công ty CP đầu tư TC -TMDV FICO</i>	-	-	1.060.870.000	-
<i>Công ty CP Vietinco (4)</i>	21.000.000.000	-	21.000.000.000	-
<i>Xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1</i>	-	-	30.000.000.000	-
Tổng	1.013.878.498.212	-	508.092.305.572	(39.000.000.000)

(1) Căn cứ theo Biên bản thỏa thuận số 468/HPL-HPX ngày 02/11/2018 giữa Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát và Công ty cổ phần Bất động sản Hải Phát về việc cùng chuyển nhượng phần vốn góp tại công ty cổ phần Phát triển Địa ốc Hải Phong. Theo đó, Công ty cổ phần Bất động sản Hải Phát ủy quyền cho Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát thực hiện lựa chọn tìm kiếm đối tác nhận chuyển nhượng và Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát chuyển cho Công ty cổ phần Bất động sản Hải Phát một số tiền trước do hai bên thỏa thuận.

(2) Thỏa thuận nguyên tắc số 548/TTNT/HP-PM ngày 27/12/2018 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Minh Hưng. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Minh Hưng là chủ sở hữu và được các chủ sở hữu ủy quyền hợp pháp quản lý và triển khai hợp tác phần diện tích 310 ha tại phường Kinh Dinh và phường Long Hương, thành phố Bà Rịa – Vũng Tàu. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát hợp tác cùng thực hiện các thủ tục để xin phép lập, đầu tư, xây dựng, triển khai, khai thác kinh doanh và vận hành quản lý Dự án “Khu đô thị sinh thái Tây Nam thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu”, Công ty góp vốn vào Dự án theo tiến độ với tổng số tiền là 110.000.000.000 đồng.

(3) Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 215/HĐHTĐT/2018/HQC-HP ngày 29 tháng 5 năm 2018 và phụ lục 01, Công ty và Công ty Cổ phần tư vấn – Thương mại dịch vụ địa ốc Hoàng Quân thỏa thuận hợp tác góp vốn thành lập liên danh thực hiện dự án “ Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến – Mũi Né, phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận” theo tỷ lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 70%, Công ty Cổ phần tư vấn – Thương mại dịch vụ địa ốc Hoàng Quân 30%.

5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)

(4) Theo thỏa thuận hợp tác đầu tư số 523/2010/TT-HTĐT ngày 15/12/2010 về việc “góp vốn thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị Nam Quốc lộ 32. Các bên tham gia thống nhất ủy quyền cho Công ty Cổ phần Vietinco đại diện cho các bên liên doanh góp vốn tham gia đàm phán và ký kết hợp đồng vay vốn với Chủ đầu tư Khu đô thị Nam Quốc lộ 32 là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Lũng Lô 5 để cho vay vốn nhằm mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng của dự án để triển khai các dự án cấp 2, bao gồm đất xây dựng nhà thấp tầng và đất xây dựng nhà cao tầng. Giá trị vốn cho vay là 720 tỷ đồng. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát góp 612 tỷ đồng tương đương 85% tổng vốn góp của các bên, Công ty Cổ phần Vietinco góp 108 tỷ đồng tương đương 15% tổng số vốn góp của các bên. Đến thời điểm 31/12/2011 công ty đã chuyển 91 tỷ đồng theo Hợp đồng trên. Trong năm 2012, do điều chỉnh về chiến lược kinh doanh nên công ty đã đàm phán với khách hàng và thu lại một phần giá trị tiền đã chuyển là 70 tỷ đồng số tiền còn lại là 21 tỷ đồng.

5.6 Hàng tồn kho

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí Sản xuất kinh doanh dở dang	1.080.978.170.220	-	696.997.432.601	-
Thành phẩm	16.254.061.250	-	-	-
Hàng hóa	63.716.206.443	-	230.379.854	-
Tổng	1.160.948.437.913	-	697.227.812.455	-

Chi phí Sản xuất kinh doanh dở dang

Dự án Phú Hải (1)	51.170.321.029	-	-	-
Dự án Tân Tây Đô	-	-	23.303.623.700	-
Dự án Vạn Phúc	-	-	44.459.530.378	-
Dự án Phú Lương (2)	798.598.617.736	-	272.048.749.464	-
Dự án Trâu Quỳ (3)	131.074.561.555	-	258.104.927.836	-
Dự án Cồn Tân Lập (4)	60.099.495.433	-	59.846.497.000	-
Dự án khác	40.035.174.467	-	39.234.104.223	-

(1) 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.

(2) 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 108/HĐCN-TV-HP ngày 29/03/2018 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Việt (Đại diện liên danh) về việc chuyển nhượng một phần Dự án gắn liền với Khu đất có tổng diện tích là 35.761 m2 bao gồm 08 lô đất liền kề có diện tích là 12.037 m2 và 05 lô biệt thự 23.724 m2 thuộc dự án Khu đô thị mới Phú Lương.

(3) 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.

(4) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

MẪU B 09- DN/HN

5.7 Chi phí trả trước, lợi thế thương mại

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ngắn hạn	76.947.794	68.956.840
Chi phí công cụ, dụng cụ	38.008.762	24.401.240
Các chi phí khác chờ phân bổ	38.939.032	44.555.600
Dài hạn	58.326.600.128	40.000.895.313
Chi phí công cụ, dụng cụ	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
Lợi thế thương mại	274.487.500.000	393.900.000.000
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang (*)	274.487.500.000	393.900.000.000
Tổng	332.891.047.922	433.969.852.153

(*) Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản mua khoản vốn góp 79.200.000.000 đồng tại Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang với giá trị 483.200.000.000 đồng, được phân bổ trong 10 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 09 -DN/HN

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

5.8 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN 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 năm	130.004.193.498	185.000.000	4.749.716.364	1.252.990.895	136.191.900.757
Mua trong năm	83.040.471.393	185.000.000	4.749.716.364	1.252.990.895	89.228.178.652
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	46.963.722.105				46.963.722.105
Giảm trong năm	595.258.378.773	31.742.856	3.606.400.000	77.136.373	598.973.658.002
Thanh lý, nhượng bán	-	31.742.856	3.606.400.000	77.136.373	3.715.279.229
Chuyển đổi mục đích sử dụng (*)	595.258.378.773	-	-	-	595.258.378.773
Số dư tại 31/12/2018	198.041.794.609	469.918.181	18.825.974.546	2.737.086.955	220.074.774.291
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 năm	14.510.359.954	58.596.759	2.803.765.948	142.268.760	17.514.991.421
Khấu hao trong năm	14.510.359.954	58.596.759	2.803.765.948	142.268.760	17.514.991.421
Giảm trong năm	18.943.563.675	31.742.856	1.229.644.444	77.136.373	20.282.087.348
Thanh lý, nhượng bán	-	31.742.856	1.229.644.444	77.136.373	1.338.523.673
Chuyển đổi mục đích sử dụng (*)	18.943.563.675	-	-	-	18.943.563.675
Số dư tại 31/12/2018	5.374.921.418	324.626.044	7.391.490.794	1.465.653.586	14.556.691.842
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	192.666.873.191	145.292.137	11.434.483.752	1.271.433.369	205.518.082.449

(*) Trong năm Công ty giảm tài sản cố định sang bất động sản đầu tư để bán hoặc cho thuê.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09-DN/HN

5.9 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm tin học	Tổng
NGUYỄN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2018	62.439.802.950	30.000.000	62.469.802.950
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
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	-	30.000.000	30.000.000
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
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

5.10 Bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
a. Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	-	595.258.378.773	-	595.258.378.773
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	595.258.378.773	-	595.258.378.773
Giá trị hao mòn lũy kế	-	18.943.563.675	-	18.943.563.675
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	18.943.563.675	-	18.943.563.675
Giá trị còn lại	-	576.314.815.098	-	576.314.815.098
- Nhà và quyền sử dụng đất	-	576.314.815.098	-	576.314.815.098

5.11 Tài sản dở dang dở dang dài hạn

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	2.259.009.398.986	2.259.009.398.986	2.220.600.781.538	2.220.600.781.538
Dự án nhà ở xã hội Phú Lâm (1)	702.937.356.331	702.937.356.331	1.043.440.759.156	1.043.440.759.156
Dự án Hải Phát Plaza (2)	1.546.170.879.078	1.546.170.879.078	1.172.683.267.549	1.172.683.267.549
Dự án Côn Tân Lập	7.574.761.706	7.574.761.706	4.476.754.833	4.476.754.833
Sửa chữa văn phòng Công ty	2.153.438.869	2.153.438.869	-	-
Dự án 198 Hàm Tiến - Mũi Né	88.470.275	88.470.275	-	-
Dự án KĐT M Phường An Bình (Khu 1)	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

5.11 Tài sản dở dang dở dang dài hạn (Tiếp theo)

(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 (Nay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành).

(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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09 -DN/HN

5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Tỷ lệ		31/12/2018		01/01/2018	
	Vốn năm giữ	Quyền biểu quyết	Giá trị số sách	Dự phòng	Giá trị số sách	Dự phòng
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			464.182.401.159	-	387.923.762.758	-
Công ty CP đầu tư Đại Đông Á (1)	35,00%	35,00%	52.901.819.847	-	49.641.463.364	-
Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5	38,68%	38,68%	304.090.733.605	-	303.967.686.159	-
Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong (2)	42,99%	42,99%	-	-	34.314.613.235	-
Công ty CP Địa ốc S.E.A Thuận Phước	21%	21%	79.801.891.359	-	-	-
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	27.387.956.348	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác			126.548.461.308	-	152.080.000.000	-
Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong (2)	10%	10%	11.468.461.308	-	-	-
Công ty CP Bất động sản Đường Sắt	10%	10%	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty CP Hải Phát Thủ Đức	0,1376	0,1376	110.080.000.000	-	110.080.000.000	-
Công ty CP Địa ốc S.E.A Thuận Phước			-	-	37.000.000.000	-
Tổng			590.730.862.467	-	540.003.762.758	-

(1) Theo Giấy đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á vốn điều lệ 160 tỷ đồng (1.600.000 cổ phần), Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 35% cổ phần tương ứng 56 tỷ đồng. Trong năm 2018 Công ty đã góp bổ sung thêm 4.150.000.000 đồng theo giấy đăng ký kinh doanh.

(2) Vốn điều lệ theo Giấy đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong là 300 tỷ đồng. Tại thời điểm 01/01/2018 tỷ lệ sở hữu vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát là 42,99%. Trong năm 2018 Công ty bán 32,99% vốn góp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Hải Phát, do đó tại thời điểm 31/12/2018 tỷ lệ vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Hải Phong là 10%.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09 -DN/HN

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
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	-	-
Phải trả người bán ngắn hạn khác	241.269.308.444	241.269.308.444	145.398.502.128	145.398.502.128
<u>Trong đó phải trả các bên liên quan</u>				
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	-	-
b. Dài hạn	-	-	-	-
Tổng	374.062.025.578	374.062.025.578	217.290.366.190	217.290.366.190

5.14 Người mua trả tiền trước

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	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 Lãm"	-	418.972.848.694
Tổng	1.373.588.425.281	535.911.555.448

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09 -DN/HN

5.15 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	31/12/2018
Phải nộp	66.865.846.663	149.556.169.444	118.138.583.514	98.283.432.593
Thuế giá trị gia tăng	-	593.550.219	593.550.219	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	66.748.871.684	143.791.012.051	112.787.153.767	97.752.729.968
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	-
Thuế khác	-	12.000.000	12.000.000	-
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

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

5.16 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 lãi vay trích trước	24.532.624.657	1.013.010.666
Chi phí trích trước dự án Tân Tây Đô	5.995.109.843	-
Chi phí trích trước dự án HPPLaza	4.410.379.853	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất	24.769.952.520	-
Dài hạn	-	-
Tổng	85.068.527.314	112.599.765.178

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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

Mẫu B 09 -DN/HN

5.17 Phải trả khác

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Ngắn hạn	289.231.904.803	1.140.084.201.210
Kinh phí công đoàn	753.236.088	881.389.923
Bảo hiểm xã hội	-	216.721.645
Bảo hiểm y tế	-	39.459.401
Bảo hiểm thất nghiệp	-	16.851.269
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	159.682.119.075	724.659.366.662
Phải trả, phải nộp khác	128.796.549.640	414.270.412.310
<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>	-	12.844.534.302
<i>Phi bảo trì dự án</i>	85.190.729.679	94.469.209.072
<i>Phải trả đối tượng khác</i>	15.425.354.331	33.244.803.250
<u>Trong đó phải trả các bên liên quan:</u>		
<i>Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á (đặt cọc)</i>	20.000.000.000	-
<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>	-	12.844.534.302
Dài hạn	339.721.685.091	543.911.379.296
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	366.736.125	-
Phải trả, phải nộp khác	339.354.948.966	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>	118.528.387.190	-
<i>Phải trả đối tượng khác</i>	18.626.341.776	61.711.159.296
<u>Trong đó phải trả các bên liên quan:</u>		
<i>Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô</i>	202.200.220.000	202.200.220.000
Tổng	628.953.589.894	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.

(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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 09 -DN/HN

5.18 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

Phát sinh trong năm

31/12/2018

01/01/2018

	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay						
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (1)	617.316.306.840	617.316.306.840	904.735.346.084	482.052.027.192	194.632.987.948	194.632.987.948
Ngân hàng SHB - CN Hàn Thuyên (2)	44.013.493.520	44.013.493.520	331.432.532.764	482.052.027.192	194.632.987.948	194.632.987.948
Ngân hàng TMCP Bán Việt - CN Thăng Long (3)	185.955.855.120	185.955.855.120	185.955.855.120	-	-	-
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - CN Hà Nội (4)	184.563.458.200	184.563.458.200	184.563.458.200	-	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư P.H	42.780.000.000	42.780.000.000	42.780.000.000	-	-	-
Phát hành trái phiếu	3.500.000	3.500.000	3.500.000	-	-	-
Ngân Hàng BIDV- Chi nhánh Ba Đình (5)	160.000.000.000	160.000.000.000	160.000.000.000	-	-	-
Vay dài hạn						
- Từ 12 tháng - 60 tháng	1.644.481.432.421	1.644.481.432.421	1.762.409.300.594	1.785.716.245.996	1.667.788.377.823	1.667.788.377.823
- Dưới 60 tháng						
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (6)	218.934.406.293	218.934.406.293	115.127.854.787	246.329.253.999	350.135.805.505	350.135.805.505
Ngân hàng Indovina - CN Thiên Long	-	-	-	150.999.975.000	150.999.975.000	150.999.975.000
Ngân hàng TMCP Bán Việt - CN Thăng Long (3)	184.547.026.128	184.547.026.128	96.750.575.010	184.563.458.200	272.359.909.318	272.359.909.318
Ngân hàng SHB - CN Hàn Thuyên	-	-	69.530.870.797	249.920.058.797	180.389.188.000	180.389.188.000
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh	-	-	-	500.000.000.000	500.000.000.000	500.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - CN Hà Nội	-	-	-	213.900.000.000	213.900.000.000	213.900.000.000
Công ty Cổ phần chứng khoán MB	-	-	240.000.000.000	240.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư P.H	-	-	-	3.500.000	3.500.000	3.500.000
Trái phiếu phát hành	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (7)	300.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (8)	240.000.000.000	240.000.000.000	240.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần chứng khoán MB (9)	500.000.000.000	500.000.000.000	500.000.000.000	-	-	-
Ngân hàng TNHH Indovina- Hồ Chí Minh (10)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-	-
Chu Thanh Tuấn						
Tổng	2.261.797.739.261	2.261.797.739.261	2.667.144.646.678	2.267.768.273.188	1.862.421.365.771	1.862.421.365.771

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 -DN/HN

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (1) Hợp đồng thấu chi tài khoản số 1535/2018/HDDTC/BVB005 với ngân hàng TMCP Bảo Việt – CN Sở 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) Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0142/2017/HBTDDH-PN/SHB.111500 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội chi nhánh 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 trị 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 trị trấn Trâu Quỳ, Huyện Gia Lâm. Giá trị định giá: 399.016.000.000 đồng.
- (3) 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 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).
- (4) Khoản vay theo 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. 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.
- (5) Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2018/HBMTP/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 160.000.000.000 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.
- (6) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016-HBTDDA/NHCT322-HP của Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Sông Nhuệ (nay là Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành), hạn mức vay tối đa 900.000.000 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/HBTDCDA-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.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 09 -DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (7) Hợp đồng đại lý phát hành Trái phiếu doanh nghiệp số 11/5/2018/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 CPĐT 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 200.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định là 11%/năm. Kỳ tính lãi đầu tiên là tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là 18/04/2019
- (8) 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 tiếp theo 11%. Kỳ tính lãi 06 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là tháng 06/2019.
- (9) 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.
- (10) Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 0112/2017/HDDMTP/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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT
 Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu B 09 - DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

5.19 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	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 phát hành thêm	300.000.000.000	335.950.000.000	-	-	635.950.000.000
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)
Lãi trong năm	-	-	325.182.591.958	(14.326.153)	325.168.265.805
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)
Trích lập quỹ Công ty liên kết	-	-	(2.366.564.388)	-	(2.366.564.388)
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
Tăng vốn từ chia cổ tức	224.999.850.000	-	(224.999.850.000)	-	-
Tăng vốn từ thặng dư	274.963.200.000	(274.963.200.000)	-	-	-
Lãi trong năm	-	-	452.274.025.361	(4.145.458)	452.269.879.903
Trích lập các quỹ 2017	-	-	(6.631.661.968)	-	(6.631.661.968)
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát 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	483.397.521.785	14.211.057.001	2.558.558.428.786

(*) Phân phối lợi nhuận lũy kế kỳ trước do tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty liên kết.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 -DN/HN

5.19 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Đỗ Quý Hải	800.753.980.000	600.576.000.000
Đỗ Quý Đường	-	120.000.000.000
Chu Thị Lương	159.997.200.000	120.000.000.000
Công ty Vietnam Enterprise Investments LTD	174.542.400.000	130.909.100.000
Đối tượng khác	864.669.470.000	528.514.900.000
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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	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 giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	1.999.963.050.000	1.500.000.000.000
Cổ tức đã chia	224.999.850.000	450.000.000.000
Phân phối các quỹ	6.631.661.968	5.000.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2018	01/01/2018
	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	-	-
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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	1.910.426.090.767	1.021.065.130.745
Doanh thu bán hàng hóa	-	7.811.710.500
Doanh thu hoạt động khác	109.197.900.106	51.590.557.007
Tổng	2.019.623.990.873	1.080.467.398.252

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 -DN/HN

5.21 Giá vốn hàng bán

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Giá vốn bán bất động sản	1.480.510.290.475	781.412.701.418
Giá vốn bán hàng hóa	-	7.810.250.400
Giá vốn cung cấp dịch vụ	45.264.974.968	8.023.919.474
Tổng	1.525.775.265.443	797.246.871.292

5.22 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	10.173.619.128	1.984.749.893
Lãi bán các khoản đầu tư (*)	236.163.848.073	304.966.723.839
Tổng	246.337.467.201	306.951.473.732

(*) Hợp đồng chuyển nhượng vốn góp số 106/2018/HĐCN ngày 26/3/2018 về việc chuyển nhượng 32,99% tổng số vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH Phát triển Địa ốc Hải Phong (tương ứng 98.970.000.000 đồng), tổng giá trị chuyển nhượng là 263.260.000.000 đồng.

5.23 Chi phí tài chính

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lãi tiền vay	11.798.180.202	28.867.153.361
Chi phí tài chính khác	-	16.316.919
Tổng	11.798.180.202	28.883.470.280

5.24 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý tài sản	55.698.990	-
Lãi chậm nộp	1.156.070.186	1.025.752.491
Xử lý công nợ	18.279.414.236	-
Phạt vi phạm hợp đồng	560.876.362	
Các khoản khác	619.476.867	211.465.936
Tổng	20.671.536.641	1.237.218.427
Chi phí khác		
Chi nộp phạt thuế, hành chính	1.067.183.636	5.862.830.389
Chi phí khác	585.590.388	4.714.048.666
Tổng	1.652.774.024	10.576.879.055
Lợi nhuận khác	19.018.762.617	(9.339.660.628)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 -DN/HN

5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	143.791.012.051	80.317.038.920
Tổng	143.791.012.051	80.317.038.920

5.26 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	452.269.879.903	325.168.265.805
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	(4.145.458)	(14.326.153)
Các khoản điều chỉnh giảm	4.467.764.723	6.631.661.968
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	447.806.260.638	318.550.929.990
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	155.852.047
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	2.239	2.044

Lợi nhuận năm 2018 phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông chưa bao gồm khoản giảm trừ phân phối vào các quỹ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 -DN/HN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải thu khách hàng			
Công ty CP Đầu tư Hải Phát Thủ Đức	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	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
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

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
Phải trả người bán			
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
Công ty TNHH An Quý Hưng	Đồng kiểm soát	9.728.989.435	13.340.210.577
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty	21.261.363.414	-
Phải trả khác			
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	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	-

Các giao dịch với nhân sự chủ chốt

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 -DN/HN

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

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 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 CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Chuyển nhượng CP	-	234.304.854.302
Công ty TNHH An Quý Hưng	Xây lắp	7.386.049.185	-
Đỗ Quý Hải	Chuyển nhượng CP	-	37.765.290.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	Mua bất động sản	79.764.831.185	-
Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị Đường Sắt	Mua hàng hóa	4.169.849.892	-
Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY	Dịch vụ	736.493.636	-
Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng H.P.T	Mua hàng hóa	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	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
	Lãi vay	-	701.094.640
Trần Thị Thu Hằng	Đi vay	-	2.900.000.000
	Lãi vay	22.958.333	22.958.333
Đào Tiến Dũng	Lãi vay	-	847.807.021
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	52.000.000.000	-
	Quản lý vốn tập trung	79.000.000.000	-
Giao dịch nhận ký quỹ ký cược			
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Tiền đặt cọc	20.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 -DN/HN

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

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2018	Năm 2017
		VND	VND
Giao dịch bán			
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
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Bán sản thương mại	301.513.819	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

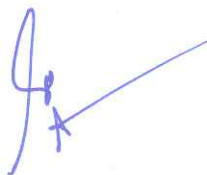
6.2 Báo cáo bộ phận

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

6.3 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 04 tháng 3 năm 2019

Tổng Giám đốc



Đoàn Hòa Thuận