

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 2019



Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15 tháng 12 năm 2003. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 4 tháng 12 năm 2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 14 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 1 năm 2019.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán là HPX kể từ ngày 24 tháng 7 năm 2018 theo Quyết định số 234/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 2 tháng 7 năm 2018.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư, môi giới bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch
Ông Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch thường trực
Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch
Ông Phạm Minh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên độc lập
Ông Hoàng Vệ Dũng	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Thị Kim Oanh	Trưởng ban
Ông Nguyễn Anh Dũng	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hồng Yến	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đoàn Hòa Thuận	Tổng Giám đốc	
Bà Trần Hoài Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Việt Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Tạ Phú Cường	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Lê Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2019
Ông Đinh Thế Quỳnh	Phó Tổng Giám đốc	Bỏ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2019

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đỗ Quý Hải, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty.

Ông Đoàn Hòa Thuận, Tổng Giám đốc, được người đại diện theo pháp luật của Công ty ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Giấy ủy quyền số 31/UQ-HP ngày 24 tháng 7 năm 2018.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

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 ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

Số tham chiếu: 61436479/21186058/HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của 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 ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 72, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 38 của báo cáo tài chính hợp nhất. Công ty đã trình bày lại một số khoản mục trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh này.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 4 tháng 3 năm 2019.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1067-2018-004-1



Nguyễn Hoàng Linh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3835-2016-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.003.659.255.031	5.628.959.087.253
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	402.944.656.545	415.398.335.863
111	1. Tiền		344.147.642.223	353.398.335.863
112	2. Các khoản tương đương tiền		58.797.014.322	62.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	198.860.589.235	45.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		198.860.589.235	45.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.133.290.472.764	1.340.073.407.261
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	516.180.592.084	437.138.646.175
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	93.727.289.390	202.700.797.176
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	25.000.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	528.891.492.554	700.233.963.910
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(30.508.901.264)	-
140	IV. Hàng tồn kho	11	2.160.187.660.693	3.694.694.293.279
141	1. Hàng tồn kho		2.160.187.660.693	3.694.694.293.279
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		108.375.875.794	133.793.050.850
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	17.773.564.403	54.318.319.472
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	90.602.311.391	58.115.191.742
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước khác		-	21.359.539.636

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.825.982.204.344	1.925.156.794.364
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	9	769.794.065.278	60.362.336.278
216	1. Phải thu dài hạn khác		769.794.065.278	60.362.336.278
220	II. Tài sản cố định		123.033.824.678	12.851.209.258
221	1. Tài sản cố định hữu hình	14	122.883.812.178	12.851.209.258
222	Nguyên giá		142.350.363.767	22.032.979.882
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(19.466.551.589)	(9.181.770.424)
227	2. Tài sản cố định vô hình		149.812.500	-
228	Nguyên giá		221.000.000	30.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(71.187.500)	(30.000.000)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	841.009.362.006	717.563.612.579
231	1. Nguyên giá		883.993.479.415	747.477.693.382
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(42.984.117.409)	(29.914.080.803)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	17	58.867.035.067	243.419.850.028
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		58.867.035.067	243.419.850.028
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	519.122.007.433	558.894.300.677
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	18.1	404.042.007.433	432.345.839.369
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		115.080.000.000	126.548.461.308
260	VI. Tài sản dài hạn khác		514.156.109.882	332.065.485.546
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	21.353.872.176	1.532.228.448
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.2	6.652.237.706	533.257.098
268	3. Tài sản dài hạn khác	13	486.150.000.000	330.000.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.829.841.459.375	7.554.115.881.617

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.836.841.692.723	4.976.540.096.093
310	I. Nợ ngắn hạn		2.298.780.887.031	3.177.161.571.666
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	404.068.684.322	374.062.025.578
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	293.988.199.037	1.373.588.425.281
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	212.135.727.563	101.151.274.028
314	4. Phải trả người lao động		17.138.534.163	3.400.840.103
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	317.195.044.058	241.454.834.262
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		9.748.964.415	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	154.442.142.283	400.208.183.993
320	8. Vay ngắn hạn	23	868.945.426.355	671.739.539.717
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	24	21.118.164.835	11.556.448.704
330	II. Nợ dài hạn		1.538.060.805.692	1.799.378.524.427
337	1. Phải trả dài hạn khác	22	391.834.574.677	228.745.405.901
338	2. Vay dài hạn	23	1.142.699.647.825	1.567.570.396.655
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.2	3.526.583.190	3.062.721.871
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		2.992.799.766.652	2.577.575.785.524
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	2.992.799.766.652	2.577.575.785.524
411	1. Vốn cổ phần		1.999.963.050.000	1.999.963.050.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.999.963.050.000	1.999.963.050.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		60.986.800.000	60.986.800.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		893.787.588.711	502.414.878.523
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		489.669.354.221	11.601.134.119
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		404.118.234.490	490.813.744.404
429	4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	26	38.062.327.941	14.211.057.001
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.829.641.469.375	7.554.116.881.617

(Signature)

(Signature)



Tạ Thị Hoàn
Người lập

Phạm Huy Thông
Kế toán trưởng

Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.431.936.907.385	1.921.636.768.416
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.431.936.907.385	1.921.636.768.416
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	28	(2.920.546.951.023)	(1.530.902.797.978)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		511.389.956.362	390.733.970.438
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	475.946.381.098	246.335.973.066
22	7. Chi phí tài chính	29	(130.867.040.443)	(13.601.286.404)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(114.252.650.136)	(11.798.180.202)
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	18.1	1.004.201.962	(555.051.574)
25	9. Chi phí bán hàng	30	(84.569.782.163)	(16.714.940.116)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(144.572.990.269)	(52.707.300.948)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		628.330.726.547	553.491.364.462
31	12. Thu nhập khác	31	8.251.284.731	90.671.536.641
32	13. Chi phí khác	31	(4.063.341.564)	(1.652.774.024)
40	14. Lợi nhuận khác	31	4.187.943.167	89.018.762.617
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		632.518.669.714	642.510.127.079
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(185.206.531.271)	(146.752.466.121)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33.2	5.655.119.289	(2.529.464.773)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		452.967.257.732	493.228.196.185

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		446.702.265.689	493.232.341.643
62	20. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát		6.264.992.043	(4.145.458)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	2.199	2.380
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35	2.199	2.380



Tạ Thị Hoàn
Người lập

Phạm Huy Thông
Kế toán trưởng

Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		632.518.869.714	642.510.127.079
02	Điều chỉnh cho các khoản: Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		23.358.005.271	22.736.136.595
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)		30.000.000.000	(39.000.000.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(481.427.751.064)	(245.838.114.617)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu	29	130.867.040.443	13.601.286.404
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		335.315.964.364	394.009.435.461
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		557.844.551.182	(308.871.697.661)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		1.647.046.642.183	(553.231.081.063)
11	Giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(843.110.893.937)	(73.837.585.958)
12	Giảm chi phí trả trước		22.874.824.164	(18.843.417.638)
14	Tiền lãi vay đã trả		(220.890.152.470)	(11.798.180.202)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(112.432.242.404)	(113.293.856.387)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	24	(2.379.400.000)	(647.350.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		1.384.069.293.082	(686.513.733.448)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(125.537.234.506)	(51.618.019.056)
22	Tiền thu từ thanh lý TSCĐ		-	2.432.454.546
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(223.860.589.235)	(45.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		45.000.000.000	-
25	Tiền chi để đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.478.877.493.850)	(34.864.852.507)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		592.906.785.538	263.260.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		9.023.907.286	10.173.619.128
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(1.181.344.624.767)	144.383.202.111

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu		30.000.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		720.731.413.047	2.253.845.333.358
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(965.909.760.680)	(1.854.468.959.868)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		(215.178.347.633)	399.376.373.490
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(12.453.679.318)	(142.754.157.847)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		415.398.335.863	558.152.493.710
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	402.944.656.545	415.398.335.863

Tạ Thị Hoàn
Người lập

Phạm Huy Thông
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát ("Công ty"), tên trước đây là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát, là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0500447004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15 tháng 12 năm 2003. Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi lần thứ 5 được cấp ngày 4 tháng 12 năm 2008, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 14 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 1 năm 2019.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán là HPX kể từ ngày 24 tháng 7 năm 2018 theo Quyết định số 234/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 2 tháng 7 năm 2018.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, quản lý, khai thác các tài sản sau đầu tư, môi giới bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của hoạt động bất động sản của Nhóm Công ty thông thường là từ 12 đến 36 tháng, và của các hoạt động khác của Nhóm Công ty thông thường là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 5, tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là: 164 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 175).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty có 3 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích của Nhóm Công ty trong các công ty con này như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích (%)</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết (%)</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang ("Công ty HPH Nha Trang")	75,00	75,00	Khu dân cư Cồn Tân Lập, phường Xương Huân, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Phát triển dự án bất động sản
2	Công ty TNHH MTV Địa ốc Châu Sơn ("Công ty Châu Sơn")	100,00	100,00	Tầng 5, tòa CT3, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty cổ phần Thương mại địa ốc Bình Minh ("Công ty Bình Minh")	77,20	77,20	Số 24N, đường Hoàng Hoa Thám, phường Lộc Thọ, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	Kinh doanh bất động sản