

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Số: 201./CBTT-HP Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 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 quý I năm 2019 và Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế BCTC quý I năm 2019 so với cùng kỳ năm 2018.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 26/04/2019 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
Tầng 5, toà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, P.La Khê, Q.Hà Đông, TP Hà Nội
MST : 0500447004

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ I NĂM 2019

Tháng 04 năm 2019



MỤC LỤC

	Trang
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 2
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	3
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	4
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	5 - 37

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

TÀI SẢN		MS	TM	31/03/2019	01/01/2019
				VND	VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN		100		4,183,975,543,695	3,049,971,860,209
I. Tiền và các khoản tương đương tiền		110	5.1	248,059,211,637	415,398,335,863
1. Tiền		111		225,138,976,862	353,398,335,863
2. Các khoản tương đương tiền		112		22,920,234,775	62,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	5.2	45,000,000,000	45,000,000,000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		123		45,000,000,000	45,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130		913,919,096,713	1,349,073,407,261
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	5.3	449,612,069,790	453,494,111,873
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	5.4	235,783,720,582	202,700,797,176
6. Phải thu ngắn hạn khác		136	5.5	228,523,306,341	692,878,498,212
IV. Hàng tồn kho		140	5.6	2,897,188,763,567	1,160,948,437,913
1. Hàng tồn kho		141		2,897,188,763,567	1,160,948,437,913
V. Tài sản ngắn hạn khác		150		79,808,471,778	79,551,679,172
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		151	5.13	500,384,895	76,947,794
2. Thuế GTGT được khấu trừ		152		56,128,913,440	58,115,191,742
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà Nước		153	5.7	23,179,173,443	21,359,539,636
B - TÀI SẢN DÀI HẠN		200		3,376,826,576,177	4,348,360,319,176
I. Các khoản phải thu dài hạn		210		355,024,948,000	321,000,000,000
6. Phải thu dài hạn khác		216	5.5	355,024,948,000	321,000,000,000
II. Tài sản cố định		220		270,226,807,321	267,957,885,399
1. Tài sản cố định hữu hình		221	5.8	207,787,004,371	205,518,082,449
- Nguyên giá		222		224,384,566,231	220,074,774,291
- Giá trị hao mòn lũy kế		223		(16,597,561,860)	(14,556,691,842)
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	636,009,873,332	576,314,815,098
1. Nguyên giá		231		658,744,205,362	595,258,378,773
2. Giá trị hao mòn lũy kế		232		(22,734,332,030)	(18,943,563,675)
IV. Tài sản dở dang dài hạn		240		1,175,988,526,834	2,259,009,398,986
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		242	5.11	1,175,988,526,834	2,259,009,398,986
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		250	5.12	594,902,745,698	590,730,862,467
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		252		479,822,745,698	464,182,401,159
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253		115,080,000,000	126,548,461,308
VI. Tài sản dài hạn khác		260		344,673,674,992	333,347,357,226
1. Chi phí trả trước dài hạn		261	5.13	69,652,917,894	58,326,600,128
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		262		533,257,098	533,257,098
5. Lợi thế thương mại		269	5.13	274,487,500,000	274,487,500,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)		270		7,560,802,119,872	7,398,332,179,385

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2019

NGUỒN VỐN		MS	TM	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
C-	NỢ PHẢI TRẢ	300		4,968,556,464,817	4,839,773,750,599
I.	Nợ ngắn hạn	310		2,695,525,987,616	2,470,170,082,838
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.14	384,818,116,826	374,062,025,578
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.15	1,387,985,841,576	991,250,596,903
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.16	100,721,923,631	98,283,432,593
4.	Phải trả người lao động	314		6,125,592,408	3,400,840,103
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.17	67,001,929,604	85,068,527,314
9.	Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18	329,552,610,212	289,231,904,803
10.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19	395,895,408,524	617,316,306,840
12.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		23,424,564,835	11,556,448,704
II.	Nợ dài hạn	330		2,273,030,477,201	2,369,603,667,761
2.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.15		382,337,828,378
7.	Phải trả dài hạn khác	337	5.18	334,794,843,315	339,721,685,091
8.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19	1,935,172,912,015	1,644,481,432,421
11.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3,062,721,871	3,062,721,871
D-	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		2,592,245,655,055	2,558,558,428,786
I-	Vốn chủ sở hữu	410	5.20	2,592,245,655,055	2,558,558,428,786
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,999,963,050,000	1,999,963,050,000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,999,963,050,000	1,999,963,050,000
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		60,986,800,000	60,986,800,000
10.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		486,520,479,780	483,397,521,785
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		471,456,405,654	1,705,531,873
-	LNST chưa phân phối kỳ này	421b		15,064,074,126	481,691,989,912
13.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		44,775,325,275	14,211,057,001
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440 = 300+400)		440		7,560,802,119,872	7,398,332,179,385

Người lập

Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng

Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2019

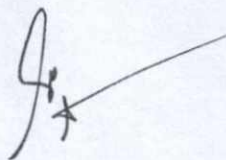


Đoàn Hoà Thuận

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý I năm 2019

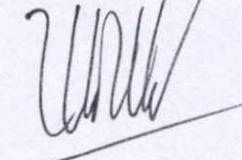
CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý I năm 2019	Năm 2018
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.21	334,775,286,546	2,019,623,990,873
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		334,775,286,546	2,019,623,990,873
4. Giá vốn hàng bán	11	5.22	284,693,366,083	1,525,775,265,443
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		50,081,920,463	493,848,725,430
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.23	2,116,711,821	246,335,973,066
7. Chi phí tài chính	22	5.24	1,129,976,435	11,798,180,202
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>1,129,976,435</i>	<i>11,798,180,202</i>
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24		2,310,528	(555,051,574)
9. Chi phí bán hàng	25		136,361,813	34,516,629,221
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		27,988,947,530	113,743,243,389
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		22,945,657,034	579,571,594,110
12. Thu nhập khác	31	5.25	105,574,658	20,671,536,641
13. Chi phí khác	32	5.25	10,900	1,652,774,024
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40		105,563,758	19,018,762,617
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		23,051,220,792	598,590,356,727
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.26	4,507,386,294	143,791,012,051
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		533,257,098	2,529,464,773
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		18,010,577,400	452,269,879,903
19. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông Công ty Mẹ			17,446,309,126	452,274,025,361
20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	61		564,268,274	(4,145,458)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.27	75	2,179

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2019

Tổng Giám đốc

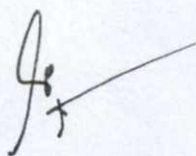


Đoàn Hoà Thuận

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
 (theo phương pháp trực tiếp)
 Quý I Năm 2019

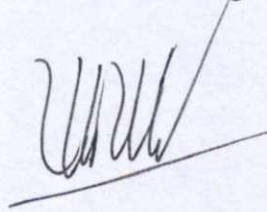
Chỉ tiêu	Mã số	Quý I năm 2019 VND	Năm 2018 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01	390,702,561,752	2,158,716,397,912
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(294,712,781,332)	(1,385,744,908,443)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(22,854,266,041)	(41,308,816,898)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(12,229,826,573)	(113,293,856,387)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	929,014,936,138	1,559,819,257,229
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(378,109,564,208)	(2,111,554,387,556)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	611,811,059,736	66,633,685,857
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(92,844,479,897)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2,432,454,546
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(107,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	40,000,000,000	330,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(620,759,743,214)	(175,414,852,507)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1,334,477,974	10,173,619,128
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(579,425,265,240)	(32,653,258,730)
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	30,000,000,000	
3. Tiền thu từ đi vay	33	9,105,223,387	937,730,874,894
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(238,830,142,109)	(1,114,465,459,868)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(199,724,918,722)	(176,734,584,974)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(167,339,124,226)	(142,754,157,847)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	415,398,335,863	558,152,493,710
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	248,059,211,637	415,398,335,863

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2019

Tổng Giám đốc



Đoàn Hoà Thuận

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng – Du lịch Hải Phát thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15/12/2003 và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0500447004 ngày 29 tháng 04 năm 2011; đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 11 tháng 01 năm 2019 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Theo giấy đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14 vốn điều lệ của Công ty là 1.999.963.050.000 đồng tương ứng với 199.996.305 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

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

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

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

Số lao động bình quân trong kỳ: 181 người.

Công ty con được hợp nhất

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

Vốn điều lệ : 62.500.000.000 VND

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

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

Vốn chủ sở hữu của Công ty thực góp đến thời điểm 31/03/2019 là 62.490.186.020 đồng. Trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 48.250.000.000 đồng, chiếm 77,2%.

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

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh: 226.000.000.000 VND

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

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

Vốn chủ sở hữu của Công ty thực góp đến thời điểm 31/03/2019 là 169.500.000.000 đồng. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 169.500.000.000 đồng, chiếm 100%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 ngày 20/9/2017. Đăng ký thay đổi lần thứ 2 (hai) ngày 17/08/2018 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh: 720.000.000.000 VND

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

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

Vốn chủ sở hữu của Công ty thực góp đến thời điểm 31/03/2019 là 709.298.893.381 đồng.

Công ty TNHH một thành viên Hải Phát – Bình Thuận thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH một thành viên số 3401181359 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Thuận cấp ngày 08/01/2019.

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh: 600.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 2, Tòa nhà Viettel Bình Thuận, Đại lộ Hùng Vương, Phường Phú Thủy, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận.

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

Vốn chủ sở hữu của Công ty thực góp đến thời điểm 31/03/2019 là 194.500.000.000 đồng.

Công ty Cổ phần Đầu tư & Kinh doanh Bất Động Sản Hải Phát thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0108567242 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/12/2018. Đăng ký thay đổi lần thứ 1 (một) ngày 18/03/2019 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh: 710.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 2, Tòa CT4, The Pride, khu Đô thị mới An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội.

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

Vốn chủ sở hữu của Công ty thực góp đến thời điểm 31/03/2019 là 676.600.000.000 đồng.

Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH Hai thành viên số 0107657207 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 06/12/2016. Đăng ký thay đổi lần thứ 6 (sáu) ngày 15/03/2019 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh: 300.000.000.000 VND

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

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

Vốn chủ sở hữu của Công ty thực góp đến thời điểm 31/03/2019 là 13.950.000.000 đồng.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát cho năm tài chính kết thúc ngày 31/03/2019 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; Công ty TNHH một thành viên Hải Phát – Bình Thuận; Công ty Cổ phần Đầu tư & Kinh doanh Bất Động Sản Hải Phát; Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

1.3 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/03/2019, 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 TNHH một thành viên Hải Phát – Bình Thuận	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	100%	100%
Công ty Cổ phần Đầu tư & Kinh doanh Bất Động Sản Hải Phát	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	95,8%	95,8%
Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	99,99%	95,8%
Công ty liên kết			
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông A	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	35%	35%
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	38,7%	38,7%
Công ty Cổ phần Địa Ốc S.E.A Thuận Phước	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	21%	21%
Công ty TNHH BT Hà Đông	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	50%	50%

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

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

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

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

Kỳ kế toán/Năm tài chính

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

Hình thức kế toán áp dụng

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất quý I kết thúc ngày 31/03/2019 được hợp nhất trên cơ sở Báo cáo tài chính quý I kết thúc ngày 31/03/2019 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;

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

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

Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang; Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn; Công ty TNHH một thành viên Hải Phát – Bình Thuận; Công ty Cổ phần Đầu tư & Kinh doanh Bất Động Sản Hải Phát. Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong.

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

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

Khoản tương đương tiền

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

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

Trường hợp BCC quy định chia lợi nhuận sau thuế

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

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

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

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

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

a. Nguyên tắc kế toán

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

b. Phương pháp khấu hao

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

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

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

Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng bất động sản sử dụng cho nhiều mục đích (làm văn phòng, cho thuê hoặc để bán, ví dụ như tòa nhà chung cư hỗn hợp) thì Công ty tập hợp chi phí phát sinh liên quan trực tiếp tới việc

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

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

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.

Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

Chi phí phải trả bao gồm: Chi phí lãi vay, chi phí công trình.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(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.

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

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

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ước tính kế toán

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

Lãi trên cổ phiếu

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

Các bên liên quan

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

Báo cáo bộ phận

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

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

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

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Tiền mặt	16,397,391,949	4,339,348,783
Tiền gửi ngân hàng	208,741,584,913	349,058,987,080
Các khoản tương đương tiền	22,920,234,775	62,000,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng (*)	22,920,234,775	62,000,000,000
Tổng	248,059,211,637	415,398,335,863

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

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

5.2 Đầu tư ngắn hạn
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	45,000,000,000	45,000,000,000	45,000,000,000	45,000,000,000
- Tiền gửi có kỳ hạn	45,000,000,000	45,000,000,000	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	45,000,000,000	45,000,000,000
Tổng	45,000,000,000	45,000,000,000	45,000,000,000	45,000,000,000

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

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

5.3 Phải thu khách hàng

	31/03/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	449,612,069,790	453,494,111,873
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	23,257,481,343	16,355,465,698
Xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1	30,000,000,000	30,000,000,000
Công ty cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	47,691,132,668	28,812,160,665
Phải thu khách hàng DA Phú Lãm	70,156,406,332	70,156,406,332
Phải thu khách hàng DA Trâu Quỳ	181,401,168,223	264,202,137,654
Phải thu khách hàng DA HPPlaza	28,800,655,013	28,800,655,013
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á		331,665,201
Các khách hàng khác	68,305,226,211	14,835,621,310
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan</i>		
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á		331,665,201
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	23,257,481,343	16,355,465,698
Công ty CP Xây lắp Hải Phát		500,892,339
Dài hạn		
Tổng	449,612,069,790	453,494,111,873

5.4 Trả trước cho người bán

	31/03/2019	01/01/2019
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	235,783,720,582	202,700,797,176
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Việt	23,959,125,000	8,959,125,000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	41,512,849,870	25,880,218,965
Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng Thương mại Thành Nhân	8,782,420,035	40,928,302,897
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng công nghiệp Thiên An	15,840,080,600	12,207,247,000
Các khách hàng khác	145,689,245,077	114,725,903,314
<i>Trong đó: Trả trước cho các bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển đô thị	406,406,183	4,135,634,772
Tổng	235,783,720,582	202,700,797,176

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

5.5 Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	228,523,306,341	-	692,878,498,212	-
- Ký cược, ký quỹ	9,111,600,000	-	8,000,000	-
- Tạm ứng	54,950,878,005	-	47,588,550,577	-
- Phải thu khác	164,460,828,336	-	645,281,947,635	-
<i>Công ty cổ phần Bất Động Sản Hải Phát (1)</i>	<i>54,000,000,000</i>		<i>605,000,000,000</i>	
<i>Công ty Cổ phần Bất Động Sản Phú Mỹ Hưng (2)</i>	<i>90,000,000,000</i>		<i>30,000,000,000</i>	-
<i>Phải thu đối tượng khác</i>	<i>20,460,828,336</i>	-	<i>10,281,947,635</i>	-
<i><u>Trong đó phải thu khác các bên liên quan</u></i>				
Dài hạn	355,024,948,000	-	321,000,000,000	-
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	334,024,948,000	-	300,000,000,000	-
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn Thương mại Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân (3)</i>	<i>334,000,000,000</i>		<i>300,000,000,000</i>	
<i>Tiền đặt cọc khác</i>	<i>24,948,000</i>			
- Phải thu khác	21,000,000,000	-	21,000,000,000	-
<i>Công ty CP Vietinco (4)</i>	<i>21,000,000,000</i>	-	<i>21,000,000,000</i>	-
Tổng	583,548,254,341	-	1,013,878,498,212	-

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

(2) 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’,

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

(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.

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

5.6 Hàng tồn kho

	Đơn vị tính: VND			
	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Chi phí SX KDDD	2,891,221,656,213	-	1,080,978,170,220	-
Thành phẩm	5,736,727,500	-	16,254,061,250	-
Hàng hóa	230,379,854	-	63,716,206,443	-
Tổng	2,897,188,763,567	-	1,160,948,437,913	-
Chi phí SX KDDD gồm				
<i>Dự án Phú Lãm (1)</i>	396,439,046,621	-	-	-
<i>Dự án HP Plaza (2)</i>	1,390,952,563,304	-	-	-
<i>Dự án Phú Lương (3)</i>	729,490,899,307	-	798,598,617,736	-
<i>Dự án Trâu Quỳ (4)</i>	58,386,797,575	-	131,074,561,555	-
<i>Dự án Phú Hải (5)</i>	213,283,533,233	-	51,170,321,029	-
<i>Dự án Côn Tân Lập(6)</i>	60,099,495,433	-	60,099,495,433	-
<i>Dự án khác</i>	42,569,320,740	-	40,035,174,467	-

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

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

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

(4) Quyết định số 8126/QĐ-UBND ngày 23/11/2017 của UBND thành phố Hà Nội, về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại ô đất từ TT14 đến

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

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/HĐTDTDH-PN/SHB.111500 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội ngày 18/12/2017.

(5) 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.

(6) 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.

5.7 Thuế và các khoản phải thu nhà nước

	31/03/2019	01/01/2019
	VND	VND
Thuế TNDN tạm nộp (*)	23,179,173,443	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.

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

5.8 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư tại 01/01/2019	198,041,794,609	469,918,181	18,825,974,546	2,737,086,955	-	220,074,774,291
Tăng trong kỳ	3,430,375,701	37,083,328	238,680,556	214,288,363	389,363,992	4,309,791,940
Mua trong kỳ	3,430,375,701	37,083,328	238,680,556	214,288,363	389,363,992	4,309,791,940
Số dư tại 31/03/2019	<u>201,472,170,310</u>	<u>507,001,509</u>	<u>19,064,655,102</u>	<u>2,951,375,318</u>	<u>389,363,992</u>	<u>224,384,566,231</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư tại 01/01/2019	5,374,921,418	324,626,044	7,391,490,794	1,465,653,586	-	14,556,691,842
Tăng trong kỳ	1,246,252,974	17,104,161	627,156,099	129,719,811	20,636,973	2,040,870,018
Khấu hao trong kỳ	1,246,252,974	17,104,161	627,156,099	129,719,811	20,636,973	2,040,870,018
Số dư tại 31/03/2019	<u>6,621,174,392</u>	<u>341,730,205</u>	<u>8,018,646,893</u>	<u>1,595,373,397</u>	<u>20,636,973</u>	<u>16,597,561,860</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại 01/01/2019	<u>192,666,873,191</u>	<u>145,292,137</u>	<u>11,434,483,752</u>	<u>1,271,433,369</u>	-	<u>205,518,082,449</u>
Tại 31/03/2019	<u>194,850,995,918</u>	<u>165,271,304</u>	<u>11,046,008,209</u>	<u>1,356,001,921</u>	<u>368,727,019</u>	<u>207,787,004,371</u>

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

5.9 Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Tổng
NGUYÊN GIÁ			
Số dư tại 01/01/2019	62,439,802,950	30,000,000	62,469,802,950
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 31/03/2019	<u>62,439,802,950</u>	<u>30,000,000</u>	<u>62,469,802,950</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư tại 01/01/2019	0	30,000,000	30,000,000
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư tại 31/03/2019	<u>-</u>	<u>30,000,000</u>	<u>30,000,000</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại 01/01/2019	<u>62,439,802,950</u>	-	<u>62,439,802,950</u>
Tại 31/03/2019	<u>62,439,802,950</u>	-	<u>62,439,802,950</u>

5.10 Bất động sản đầu tư

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	63,485,826,589	-	658,744,205,362
- Nhà và quyền sử dụng đất	595,258,378,773	63,485,826,589	-	658,744,205,362
Giá trị hao mòn	18,943,563,675	3,790,768,355	-	22,734,332,030
- Nhà và quyền sử dụng đất	18,943,563,675	3,790,768,355	-	22,734,332,030
Giá trị còn lại	576,314,815,098	59,695,058,234	-	636,009,873,332
- Nhà và quyền sử dụng đất	576,314,815,098	59,695,058,234	-	636,009,873,332

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

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1,175,988,526,834	1,175,988,526,834	2,259,009,398,986	2,259,009,398,986
Dự án nhà ở xã hội Phú Lãm (1)	308,621,549,139	308,621,549,139	702,937,356,331	702,937,356,331
Dự án Hải Phát Plaza (2)	246,609,645,756	246,609,645,756	1,546,170,879,078	1,546,170,879,078
Dự án Côn Tân Lập	8,493,015,716	8,493,015,716	7,574,761,706	7,574,761,706
Dự án A7 Nam Trung Yên	609,298,538,896	609,298,538,896		
Xây dựng cơ bản trụ sở Công ty	2,482,035,597	2,482,035,597	2,153,438,869	2,153,438,869
Dự án 198 Hàm Tiến - Mũi Né	100,146,095	100,146,095	88,470,275	88,470,275
Dự án KĐTMT Phường An Bình (Khu 1)	126,977,454	126,977,454	84,492,727	84,492,727
Dự án KĐTMT Phường An Bình (Khu 2)	229,718,181	229,718,181		
Dự án vòng xoay Côn Cái Khế, Cần Thơ	26,900,000	26,900,000		
Tổng	1,175,988,526,834	1,175,988,526,834	2,259,009,398,986	2,259,009,398,986

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

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

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

5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		31/03/2019		01/01/2019	
	Vốn nắm giữ	Quyền biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			479,822,745,698	479,822,745,698	464,182,401,159	464,182,401,159
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	35.00%	35.00%	52,901,819,847	52,901,819,847	52,901,819,847	52,901,819,847
Tổng công ty XDCT GT 5	38.68%	38.68%	304,090,733,604	304,090,733,604	304,090,733,605	304,090,733,605
Công ty CP Địa ốc S.E.A Thuận Phước	21%	21%	79,804,201,888	79,804,201,888	79,801,891,359	79,801,891,359
Công ty TNHH BT Hà Đông	50%	50%	43,025,990,359	43,025,990,359	27,387,956,348	27,387,956,348
Đầu tư vào đơn vị khác			115,080,000,000	115,080,000,000	126,548,461,308	126,548,461,308
Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong	10%	10%		-	11,468,461,308	11,468,461,308
Công ty CP BĐS Đường Sắt	10%	10%	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô	13,76%	13,76%	110,080,000,000	110,080,000,000	110,080,000,000	110,080,000,000
Tổng			594,902,745,698	594,902,745,698	590,730,862,467	590,730,862,467

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

5.13 Chi phí trả trước, Lợi thế thương mại

	31/03/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	500,384,895	76,947,794
Chi phí CCDC	193,724,018	38,008,762
Chi phí khác	306,660,877	38,939,032
Dài hạn	69,652,917,894	58,326,600,128
Chi phí CCDC	5,373,292,321	1,688,127,318
Phí môi giới BĐS	54,798,204,686	52,086,311,419
Chi phí khác	9,481,420,887	4,552,161,391
Tổng	70,153,302,789	58,403,547,922

Lợi thế thương mại

	31/03/2019	01/01/2019
	VND	VND
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang(*)	274,487,500,000	274,487,500,000
Tổng	274,487,500,000	274,487,500,000

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

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

5.14 Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/03/2019		01/01/2019	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn	384,818,116,826	384,818,116,826	374,062,025,578	374,062,025,578
<i>Phải trả người bán</i>	<i>384,818,116,826</i>	<i>384,818,116,826</i>	<i>374,062,025,578</i>	<i>374,062,025,578</i>
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	23,993,115,910	23,993,115,910	25,039,134,058	25,039,134,058
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	64,481,375,828	64,481,375,828	59,705,952,267	59,705,952,267
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	5,306,054,708	5,306,054,708	3,762,779,087	3,762,779,087
Công ty TNHH An Quý Hưng	8,849,660,044	8,849,660,044	9,728,989,435	9,728,989,435
Công ty Cổ phần Xây Lắp Hải Phát.	27,684,191,410	27,684,191,410	21,261,363,414	21,261,363,414
Các khách hàng khác	241,209,220,053	241,209,220,053	241,269,308,444	241,269,308,444
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan</i>				
Công ty TNHH An Quý Hưng	8,849,660,044	8,849,660,044	9,728,989,435	9,728,989,435
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	5,306,054,708	5,306,054,708	3,762,779,087	3,762,779,087
Công ty Cổ phần Xây Lắp Hải Phát.	27,684,191,410	27,684,191,410	21,261,363,414	21,261,363,414
b. Dài hạn				
Tổng	384,818,116,826	384,818,116,826	374,062,025,578	374,062,025,578

5.15 Người mua trả tiền trước

	31/03/2019	01/01/2019
	VND	VND
a. Ngắn hạn	1,387,985,841,576	991,250,596,903
Khách hàng trả tiền trước các căn hộ dự án NOXHPL	237,154,866,079	231,814,233,205
Khách hàng trả tiền trước các căn hộ dự án Phú Lương	649,875,801,117	654,209,695,134
Khách hàng trả tiền trước các căn hộ dự án Trâu Quỳ	42,958,633,051	103,210,322,160
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ dự án "Hải Phát Plaza"	456,234,860,077	
Đối tượng khác	1,761,681,252	2,016,346,404
b. Dài hạn	-	382,337,828,378
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ dự án "Hải Phát Plaza"		382,337,828,378
Tổng	1,387,985,841,576	1,373,588,425,281

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

5.16 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2019	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/03/2019
Phải nộp	98,283,432,593	16,801,927,808	14,363,436,770	100,721,923,631
Thuế giá trị gia tăng		8,051,951,347		8,051,951,347
Thuế thu nhập doanh nghiệp	97,752,729,968	4,507,386,294	10,410,192,766	91,849,923,496
Thuế thu nhập cá nhân	530,702,625	4,215,427,800	3,926,081,637	820,048,788
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		6,162,367	6,162,367	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		21,000,000	21,000,000	-
Phải thu	21,359,539,636	-	1,819,633,807	23,179,173,443
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21,359,539,636		1,819,633,807	23,179,173,443

5.17 Chi phí phải trả

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Ngắn hạn	67,001,929,604	85,068,527,314
Chi phí trích trước dự án An Hưng	10,068,450,904	25,360,460,441
Chi phí trích trước dự án Tân Tây Đô	5,942,367,402	5,995,109,843
Chi phí trích trước dự án HPPLaza	1,598,213,748	4,410,379,853
Chi phí phí lãi vay	24,700,419,178	24,532,624,657
Chi phí hỗ trợ lãi suất	23,639,313,238	24,769,952,520
Chi phí khác	1,053,165,134	
Tổng	67,001,929,604	85,068,527,314

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

5.18 Phải trả khác

	31/03/2019	01/01/2019
	VND	VND
Ngắn hạn	329,552,610,212	289,231,904,803
Kinh phí công đoàn	1,075,083,130	753,236,088
Bảo hiểm xã hội	653,824,277	
Bảo hiểm y tế	118,129,465	
Bảo hiểm thất nghiệp	51,629,137	
Bảo hiểm tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp	4,918,794	
Nhận ký quỹ ký cược (Đặt cọc mua các dự án)	186,378,611,910	159,682,119,075
Các khoản phải trả, phải nộp khác	141,270,413,499	128,796,549,640
<i>Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long (1)</i>	<i>28,180,465,630</i>	<i>28,180,465,630</i>
<i>Phí bảo trì các dự án</i>	<i>85,893,325,479</i>	<i>85,190,729,679</i>
<i>Phải trả khác</i>	<i>27,196,622,390</i>	<i>15,425,354,331</i>
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan:</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á (đặt cọc)		20,000,000,000
Dài hạn	334,794,843,315	339,721,685,091
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	387,236,125	366,736,125
Các khoản phải trả, phải nộp khác	334,407,607,190	339,354,948,966
<i>Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô (4)</i>	<i>202,200,220,000</i>	<i>202,200,220,000</i>
<i>Công ty CP dịch vụ & địa ốc Đất Xanh Miền Bắc (5)</i>	<i>118,528,387,190</i>	<i>118,528,387,190</i>
<i>Đối tượng khác</i>	<i>13,679,000,000</i>	<i>18,626,341,776</i>
<i>Trong đó phải trả các bên liên quan:</i>		
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	202,200,220,000	202,200,220,000
Tổng	664,347,453,527	628,953,589,894

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

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

5.19 Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

Vay	31/03/2019		Phát sinh trong kỳ		01/01/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	395,895,408,524	395,895,408,524	87,223,387	221,504,621,703	617,312,806,840	617,312,806,840
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (1)	44,100,716,907	44,100,716,907	87,223,387		44,013,493,520	44,013,493,520
Ngân hàng SHB - CN Hàn Thuyên (2)	99,512,962,518	99,512,962,518		86,442,892,602	185,955,855,120	185,955,855,120
Ngân hàng TMCP Bản Việt - CN Thăng Long (3)	92,281,729,099	92,281,729,099		92,281,729,101	184,563,458,200	184,563,458,200
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - CN Hà Nội (4)	-	-		42,780,000,000	42,780,000,000	42,780,000,000
Phát hành trái phiếu						
Ngân Hàng BIDV- CN Ba Đình (5)	160,000,000,000	160,000,000,000			160,000,000,000	160,000,000,000
Vay dài hạn	1,935,172,912,015	1,935,172,912,015	299,000,000,000	8,308,520,406	1,644,481,432,421	1,644,481,432,421
- Dưới 60 tháng						
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (6)	210,625,885,887	210,625,885,887		8,308,520,406	218,934,406,293	218,934,406,293
Ngân hàng TMCP Bản Việt- CN Thăng Long (3)	184,547,026,128	184,547,026,128			184,547,026,128	184,547,026,128
Phát hành trái phiếu						
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh (7)	500,000,000,000	500,000,000,000			500,000,000,000	500,000,000,000
Công ty Cổ phần chứng khoán MB (8)	240,000,000,000	240,000,000,000			240,000,000,000	240,000,000,000
Công ty CP Chứng khoán Dầu Khí (9)	200,000,000,000	200,000,000,000			200,000,000,000	200,000,000,000
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (10)	300,000,000,000	300,000,000,000			300,000,000,000	300,000,000,000
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (11)	300,000,000,000	300,000,000,000	299,000,000,000		1,000,000,000	1,000,000,000
Tổng	2,331,068,320,539	2,331,068,320,539	299,087,223,387	229,813,142,109	2,261,794,239,261	2,261,794,239,261

(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

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

hàng có số dư có, Khách hàng 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 dung 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/HĐTDTDH-PN/SHB.111500 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội ngày 18/12/2017. Số tiền vay: 250.000.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại các ô đất từ TT14 đến TT19 thuộc khu đấu giá thị trấn Trâu Quỳ, Huyện Gia Lâm, Hà Nội. Thời hạn vay: 24 tháng kể từ khi giải ngân lần đầu tiên. Lãi suất cho vay: 11,7% với 3 tháng đầu tiên và được điều chỉnh 3 tháng/1 lần. Tài sản đảm bảo: Quyền tài sản phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại các ô đất từ TT14 đến TT19 thuộc Khu đấu giá thị 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 một phần tiền sử dụng đất của dự án: "Phần cao tầng - Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza"; Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày bên vay nhận nợ lần đầu; Lãi suất: Theo từng giấy nhận nợ tại thời điểm giải ngân. Tài sản đảm bảo: Bất động sản tại địa chỉ: Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI402924, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT 07116 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 10/5/2017; giá trị dự án đầu tư xây dựng tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza (Khu xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng).

(4) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2017-HDDCVADDDT/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/HĐMTP/HPX với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN Ba Đình ngày 21/11/2018 về việc trái phiếu đáo 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-HĐTDDA/NHCT322-HP của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ, hạn mức vay tối đa 900.000.000.000 đồng; mục đích khoản vay được sử dụng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp, hợp lý và hợp lệ để thực hiện Dự Án: đầu tư khu Nhà ở xã hội Phú Lãm, 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/HĐTCD A-NHCT322/HP. Tài sản thế chấp là toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội Phú Lãm, phường Phú Lãm, Hà Đông, Hà Nội được xây dựng trên Thửa đất có diện tích 45.122 m2 tại

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

Phường Phú Lãm, 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 Lãm, Quận Hà Đông, Hà Nội.

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

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

(9) Hợp đồng đại lý phát hành Trái phiếu doanh nghiệp số 115/2018/PSI-HPX với Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí ngày 17/10/2018 về việc hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo 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 06 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là 18/04/2019.

(10) 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 đáo hạn tháng 12 năm 2020 của công ty CPĐT Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 3.000.000 trái phiếu tương ứng 300.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 3.000.000 tương ứng 300.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 2 kỳ tính lãi đầu tiên là 10.5%/năm. Kỳ tính lãi 06 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là tháng 06/2019.

(11) Hợp đồng đại lý phát hành trái phiếu doanh nghiệp số 03/2018/IBSC-HPX với công ty Cổ phần chứng khoán IB ngày 31/12/2018 về việc phát hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đáo hạn ngày 31/12/2021 của công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 300 trái phiếu tương đương 300.000.000.000 đồng . Số lượng trái phiếu đã phát hành là 300 tương ứng 300.000.000.000 đồng. Lãi suất áp dụng cho 02 kỳ đầu tiên là 10%/năm. Kỳ tính lãi trái phiếu là 06 tháng/lần.

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

5.20 **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 01/01/2018	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
Số dư tại 01/01/2019	1,999,963,050,000	60,986,800,000	483,397,521,785	14,211,057,001	2,558,558,428,786
Lãi trong năm	-	-	17,446,309,126	564,268,274	18,010,577,400
Trích lập các quỹ 2018	-	-	(11,941,116,131)		(11,941,116,131)
Thù lao hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Quý I năm 2019	-	-	(2,382,235,000)	-	(2,382,235,000)
Tăng do thay đổi cơ cấu vốn				30,000,000,000	30,000,000,000
Số dư tại 31/03/2019	1,999,963,050,000	60,986,800,000	486,520,479,780	44,775,325,275	2,592,245,655,055

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

b. Chi tiết vốn chủ sở hữu

	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Đỗ Quý Hải	800,753,980,000	800,753,980,000
Chu Thị Lương	159,997,200,000	159,997,200,000
Vietnam Enterprise Invetments LTD	174,542,400,000	174,542,400,000
Đối tượng khác	864,669,470,000	864,669,470,000
Tổng	1,999,963,050,000	1,999,963,050,000

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

	Quý I Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	1,999,963,050,000	1,500,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm		499,963,050,000
Vốn góp tại cuối năm	1,999,963,050,000	1,999,963,050,000
Cổ tức đã chia		224,999,850,000
Phân phối các quỹ	11,941,116,131	6,631,661,968

d. Cổ phiếu

	31/03/2019 Cổ phiếu	01/01/2019 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	199,996,305	199,996,305
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	199,996,305	199,996,305
Cổ phiếu phổ thông	199,996,305	199,996,305
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	199,996,305	199,996,305
Cổ phiếu phổ thông	199,996,305	199,996,305
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10,000	10,000

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

5.21 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý I năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	268,279,263,326	1,910,426,090,767
Doanh thu hoạt động khác	66,496,023,220	109,197,900,106
Tổng	334,775,286,546	2,019,623,990,873

5.22 Giá vốn hàng bán

	Quý I năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	260,193,908,488	1,480,510,290,475
Giá vốn hoạt động khác	24,499,457,595	45,264,974,968
Tổng	284,693,366,083	1,525,775,265,443

5.23 Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý I năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,335,173,129	10,173,619,128
Lãi bán các khoản đầu tư		236,162,353,938
Doanh thu tài chính khác	781,538,692	
Tổng	2,116,711,821	246,335,973,066

5.24 Chi phí tài chính

	Quý I năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Lãi tiền vay	1,129,976,435	11,798,180,202
Tổng	1,129,976,435	11,798,180,202

5.25 Thu nhập khác/Chi phí khác

	Quý I năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Thu nhập khác		
Thanh lý tài sản		55,698,990
Lãi chậm nộp		1,156,070,186
Xử lý công nợ		18,279,414,236
Phạt vi phạm hợp đồng		560,876,362
Các khoản khác	105,574,658	619,476,867
Tổng	105,574,658	20,671,536,641
Chi phí khác		
Chi nộp phạt thuế, hành chính		1,067,183,636
Chi phí khác	10,900	585,590,388
Tổng	10,900	1,652,774,024
Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)	105,563,758	19,018,762,617

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

5.26 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Quý I năm 2019 VND	Năm 2018 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hiện hành	4,507,386,294	143,791,012,051
Tổng	4,507,386,294	143,791,012,051

5.27 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Quý I năm 2019 VND	Năm 2018 VND
LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	18,010,577,400	452,269,879,903
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	564,268,274	(4,145,458)
Các khoản điều chỉnh giảm	2,382,235,000	16,408,880,854
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	15,064,074,126	435,865,144,507
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	199,996,305	199,996,305
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	75	2,179

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	31/03/2019 VND	01/01/2019 VND
Phải thu khách hàng			
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Đồng kiểm soát	23,257,481,343	16,355,465,698
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết		331,665,201
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 Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển Đô Thị	Đồng kiểm soát	406,406,183	4,135,634,772
Phải trả người bán			
Công ty TNHH An Quý Hưng	Đồng kiểm soát	8,849,660,044	9,728,989,435
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Công ty liên quan tới Lãnh đạo Công ty	5,306,054,708	3,762,779,087
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty	27,684,191,410	21,261,363,414

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

Phải trả khác

Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Đồng kiểm soát	202,200,220,000	202,200,220,000
<i>Nhận ký quỹ ký cược</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết		20,000,000,000

Giao dịch các bên liên quan

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Quý I Năm 2019 VND	Năm 2018 VND
----------------------	----------------------------	-------------------------------	-------------------------

Ban Giám đốc và HĐQT, BKS	Lương, thù lao	4,575,306,028	9,617,089,929
---------------------------	----------------	---------------	---------------

Giao dịch mua

Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Mua hàng hóa dịch vụ	6,393,737,427	24,196,381,120
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Xây lắp	38,806,529,444	236,172,807,505
Công ty TNHH An Quý Hưng	Xây lắp		7,386,049,185
Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị Đường Sắt	Xây lắp		4,169,849,892
Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư xây dựng và phát triển Đô Thị	Đồng kiểm soát	10,034,306,717	7,183,498,753

Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY	Đồng kiểm soát		736,493,636
--------------------------------------	----------------	--	-------------

Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng H.P.T	Đồng kiểm soát		2,052,706,308
---	----------------	--	---------------

Giao dịch từ đi vay

Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Lãi vay		190,333,583
--	---------	--	-------------

Chu Thị Lương	Lãi vay		433,333,333
---------------	---------	--	-------------

Trần Thanh Hương	Lãi vay		16,791,667
------------------	---------	--	------------

Trần Thị Thu Hằng	Lãi vay		22,958,333
-------------------	---------	--	------------

Bùi Thị Hải Yến	Lãi vay		81,250,000
-----------------	---------	--	------------

Giao dịch phải trả khác

Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Đi vay		5,000,000,000
------------------------------	--------	--	---------------

Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Đi vay		52,000,000,000
-----------------------------------	--------	--	----------------

Quản lý vốn tập trung			79,000,000,000
-----------------------	--	--	----------------

Nhận ký quỹ ký cược

Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Tiền đặt cọc		20,000,000,000
------------------------------	--------------	--	----------------

Giao dịch bán

Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Cung cấp dịch vụ	7,138,485,571	29,042,672,392
--	------------------	---------------	----------------

Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Cung cấp dịch vụ	6,323,253,637	70,389,185,560
-----------------------------------	------------------	---------------	----------------

Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Cung cấp dịch vụ	155,036,929	455,356,672
-----------------------------	------------------	-------------	-------------

Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Cung cấp dịch vụ		301,513,819
------------------------------	------------------	--	-------------

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

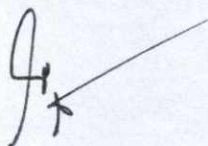
6.2 Báo cáo bộ phận

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

6.3 Thông tin so sánh

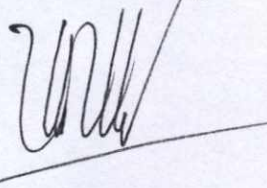
Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty đã được kiểm toán.

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2019

Tổng Giám đốc



Đoàn Hoà Thuận

C.T.C.P.
H

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Số: LM/HP-TCKT

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận
sau thuế BCTC quý I năm 2019 so với
cùng kỳ năm 2018

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 26 tháng 4 năm 2019

**Kính gửi: Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước
Sở Giao dịch Chứng khoán TP HCM**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Mã chứng khoán : HPX

Địa chỉ : Tầng 5, toà CT3, ThePride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, TP Hà Nội.

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát xin gửi tới Quý cơ quan lời chào trân trọng và cảm ơn Quý cơ quan đã phối hợp & hỗ trợ Công ty chúng tôi trong suốt thời gian qua.

Theo quy định hiện hành và yêu cầu của Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh, Công ty phải giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh quý I năm 2019 so với số liệu cùng kỳ năm 2018.

Nội dung	Quý I năm 2019	Quý I năm 2018	Tăng(+)/Giảm(-)	Tỷ lệ %
1	2	3	4=2-3	5=2/3
Báo cáo tài chính riêng	3.630.906.246	189.639.280.977	-186.008.374.731	1,91
Báo cáo tài chính hợp nhất	18.010.577.400	142.888.295.063	-124.877.717.663	12,6

Nguyên nhân chênh lệch do Quý I năm 2019 Công ty đã tập trung chủ yếu hoàn thành và bàn giao căn hộ cho khách hàng tại dự án Nhà ở Xã hội Phú Lãm, số căn hộ thương mại đem lại lợi nhuận cao thực hiện bàn giao trong quý I chiếm tỷ trọng thấp.

Công ty Cổ phần Đầu Tư Hải Phát cam kết chịu trách nhiệm về các nội dung công bố thông tin.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, TCKT.



TỔNG GIÁM ĐỐC

Đoàn Hoà Thuận