



HAI PHAT INVEST

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng  
Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (+84) 43 2080 666 | Fax: (+84) 43 2080 566

Website: www.haiphat.com.vn

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

Số: 159./CBTT-HP

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 04 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 thường niên năm 2018 của Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 04/04/2019 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./

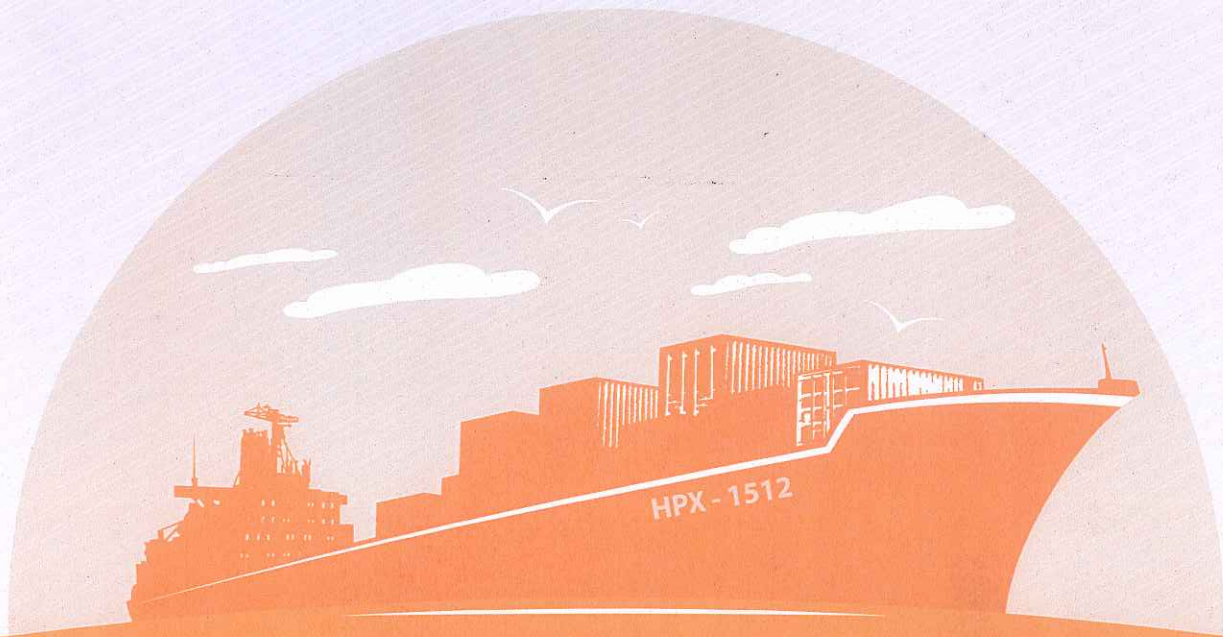
**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT, VP. HĐQT.

**NGƯỜI ĐƯỢC UQ**  
**CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
  
  
**PHẠM HUY THÔNG**



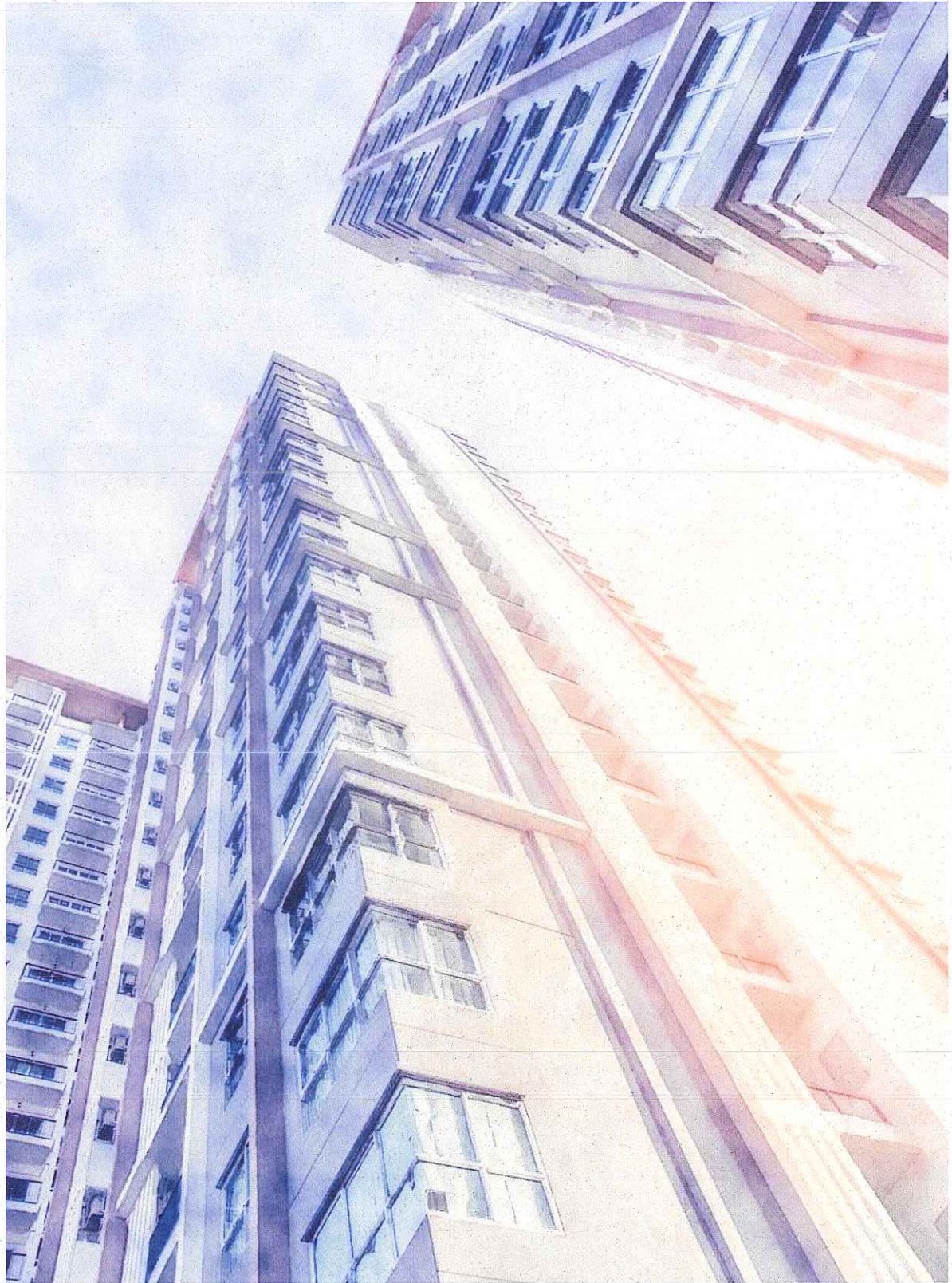
HAI PHAT INVEST



# HPX RỄ SÓNG RA KHỎI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2018





# NỘI DUNG

Báo cáo thường niên HPX 2018

04 *Thông điệp của Chủ tịch HĐQT*

## THÔNG TIN CHUNG

06	Tâm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	19	Văn hóa doanh nghiệp và trách nhiệm cộng đồng
08	Quá trình hình thành và phát triển	22	Hệ thống các công ty thành viên
10	Tổng quan về Hải Phát Invest		Mô hình kinh doanh
12	Lĩnh vực hoạt động cốt lõi	28	Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành
14	Sự kiện và các giải thưởng tiêu biểu	33	Thông tin cổ đông

## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN

38	Đánh giá thị trường 2018 và triển vọng 2019	45	Năm bắt xu thế thị trường
42	Xây dựng hệ sinh thái kinh doanh bền vững	46	Chiến lược phát triển giai đoạn 2018 - 2023

## HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

48	Điểm nhấn năm 2018
50	Báo cáo và đánh giá của Ban điều hành

## QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

78	Báo cáo hoạt động của HĐQT	86	Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát
----	----------------------------	----	-------------------------------------

## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

88	Thông điệp phát triển bền vững	92	Tiếp cận và tương tác với các bên liên quan
89	Tổng quan Báo cáo phát triển bền vững	94	Hiệu quả hoạt động kinh doanh
90	Phát triển bền vững là nền tảng của Hải Phát Invest	95	Trách nhiệm với sản phẩm
91	Bảo vệ môi trường	96	An toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp
		97	Chính sách và chế độ cho người lao động
		98	Hoạt động xã hội tiêu biểu

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN 2018

100	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	103	Báo cáo kiểm toán độc lập
		112	Thuyết minh báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2018



## THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



“

Năm 2019, Hải Phát tiếp tục theo đuổi một KẾ HOẠCH ĐẨY THÁCH THỨC. Mục tiêu tăng trưởng với chỉ tiêu tổng doanh thu hợp nhất đạt gần 4.300 tỷ đồng (tăng 30% so với kế hoạch năm 2018), lợi nhuận sau thuế đạt 720 tỷ đồng (tăng trưởng khoảng 60% so với năm 2018).

”

# 452 tỷ đồng

## LỢI NHUẬN SAU THUẾ 2018

**Kính gửi Quý Cổ đông, đối tác, khách hàng, nhà đầu tư và toàn thể cán bộ, nhân viên lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công.**

Năm 2018 được coi là một năm ấn tượng và thành công đối với nền kinh tế Việt Nam. Đây được coi là năm "khởi sắc" nhất trong vòng 10 năm qua. Theo số liệu của Tổng cục thống kê, tổng sản phẩm trong nước năm 2018, GDP ước tính tăng 7,08% là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008 trở về đây.

Năm 2018 đánh dấu chặng đường 10 năm kể từ khi suy thoái của thị trường bất động sản và gần 5 năm của thị trường trên đà hồi phục. Với các chính sách tiền tệ dự kiến sẽ duy trì trung lập để hỗ trợ tăng trưởng, khi những dòng vốn FDI hàng trăm triệu USD sẵn sàng đổ vào thị trường bất động sản Việt Nam. Thị trường bất động sản được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng, đặc biệt là phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng và bất động sản công nghiệp.

Đánh dấu hành trình Hải Phát tròn 15 năm. Chúng ta đã đạt được những thành tựu vô cùng tự hào khi niêm yết thành công 150 triệu cổ phiếu HPX trên sàn chứng khoán HOSE, đồng thời hoàn thành việc tăng vốn điều lệ từ 1.500 tỷ đồng lên 2.000 tỷ đồng.

Về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, năm 2018 chúng ta đã triển khai một số dự án trọng điểm như: dự án Roman Plaza, dự án The Vesta, dự án Khu ĐTM Phú Lương, dự án Thuận An Central Lake, v.v. Một phần các dự án này đã được bàn giao đến khách hàng trong năm 2018 và sẽ tiếp tục hoàn thành và bàn giao năm 2019.

Năm 2018, ghi nhận doanh thu thuần của Hải Phát Invest là 2.019 tỷ đồng, tăng trưởng 87% so với năm 2017, lợi nhuận sau thuế đạt hơn 452 tỷ đồng, tăng trưởng gần 40% so với năm 2018 và đạt 100,5% kế hoạch đặt ra.

Năm 2019, Hải Phát tiếp tục theo đuổi một **KẾ HOẠCH ĐẨY THÁCH THỨC**. Mục tiêu tăng trưởng với chỉ tiêu tổng doanh thu hợp nhất đạt gần 4.300 tỷ đồng (tăng 30% so với kế hoạch năm 2018), lợi nhuận sau thuế đạt 720 tỷ đồng (tăng trưởng khoảng 60% so với năm 2018).

Bước sang năm 2019, Hải Phát Invest đặt mục tiêu tiếp tục đẩy mạnh và phát triển hơn nữa về quy mô, lĩnh vực hoạt động, năng lực tài chính, năng lực quản trị và hiệu quả kinh doanh. Ngoài các dự án tiếp tục thi công như: dự án The Vesta, dự án Roman Plaza, v.v. Năm 2019 HPX sẽ tập trung đầu tư và triển khai thi công một số dự án tại các tỉnh Bình Thuận, Cần Thơ, Nha Trang, Đà Nẵng, v.v.

Hải Phát Invest tiếp tục xây dựng nguồn nhân lực mạnh mẽ cũng như bộ máy quản trị doanh nghiệp chặt chẽ để hướng đến vị thế hàng đầu, đạt được sự tăng trưởng bền vững. Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị rủi ro, đồng thời đẩy mạnh đầu tư hạ tầng công nghệ thông tin đảm bảo yêu cầu của hoạt động kinh doanh.

Xin cảm ơn quý vị, những cổ đông đã tin tưởng và đồng hành, những đối tác đã hợp tác chặt chẽ và hiệu quả, những thành viên Hội đồng Quản trị và tập thể cán bộ, nhân viên đã cùng tôi đưa **HẢI PHÁT INVEST TỪNG BƯỚC LÊN TẦM CAO MỚI**. Chắc chắn năm 2019 chúng ta sẽ có một năm thành công vượt trội.

**Trân trọng!**

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**



**Đỗ Quý Hải**

## TÂM NHÌN - SỨ MỆNH - GIÁ TRỊ CỐT LÕI



### TÂM NHÌN

Hải Phát Invest mong muốn trở thành một doanh nghiệp bất động sản thương hiệu, uy tín hàng đầu Việt Nam, tạo dựng niềm tin vững chắc cho Quý khách hàng.



### SỨ MỆNH

Đối với thị trường: không ngừng nỗ lực tạo dựng những sản phẩm, dịch vụ đạt tiêu chuẩn cao, những công trình bền vững, chất lượng vượt trội nhằm nâng cao giá trị cuộc sống của khách hàng.

Đối với cổ đông và đối tác: mang lại lợi ích hấp dẫn, lâu dài thông qua các chiến lược phát triển kinh doanh bền vững, hiệu quả, quản lý chặt chẽ những rủi ro.

Đối với nhân viên: luôn xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, văn minh và hiện đại. Tạo dựng niềm tin cho từng thành viên của Công ty cống hiến hết mình, tạo dựng sự nghiệp.

Đối với cộng đồng: luôn hài hòa lợi ích doanh nghiệp cùng với lợi ích xã hội, tạo dựng nên những khu đô thị xanh - sạch - đẹp, thân thiện với môi trường. Cùng chung tay vào các hoạt động cộng đồng, cùng tạo nên một xã hội giàu đẹp, văn minh.



## GIÁ TRỊ CỐT LÕI



**KHÁCH HÀNG LÀ TRUNG TÂM**



**SÁNG TẠO LÀ ĐỘNG LỰC**



**TRÁCH NHIỆM LÀ CAM KẾT**

**CHẤT LƯỢNG LÀ HÀNG ĐẦU**



**HIỆU QUẢ LÀ MỤC TIÊU**







## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



**HAI PHAT GROUP**

15/12/2003 - 15/12/2018

### Năm 2003

Thành lập Công ty Cổ phần Xây dựng - Du lịch Hải Phát, hoạt động trong lĩnh vực xây dựng.



### Năm 2011

Tiếp tục tăng vốn từ 300 tỷ lên 750 tỷ đồng và triển khai thêm hàng loạt các dự án như: Dự án Khu đô thị Tân Tây Đô, The Vesta.

### Năm 2008

Đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, bước vào lĩnh vực phát triển, đầu tư và kinh doanh bất động sản, tăng vốn điều lệ lên 300 tỷ đồng và lần lượt triển khai những dự án lớn như: Tổ hợp TMDV và căn hộ The Pride. Khu đô thị mới Văn Phú.

### Năm 2017

Tăng vốn điều lệ từ 750 tỷ lên 1.500 tỷ, mở rộng thị trường đầu tư trải dài từ Bắc vào Nam. Quỹ Dragon Capital tham gia góp vốn và trở thành cổ đông chiến lược của Hải Phát Invest khi nắm giữ 15% vốn điều lệ của Công ty.

**2000**  
TỶ ĐỒNG

### Năm 2018

Đánh dấu 15 năm xây dựng và phát triển, ngày 24/7/2018 Hải Phát Invest chính thức niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM (HOSE) với mã cổ phiếu HPX và tháng 12/2018 tăng vốn điều lệ lên 2.000 tỷ đồng.

**1500**  
TỶ ĐỒNG



### Năm 2016

Tái cấu trúc lại Công ty.



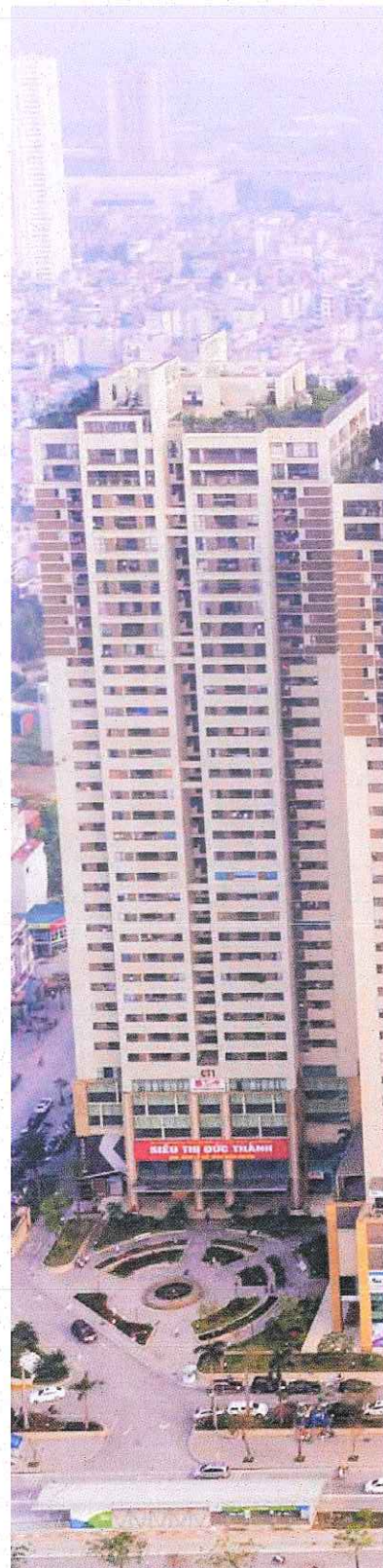


## TỔNG QUAN VỀ HẢI PHÁT INVEST

<b>Tên Công ty:</b>	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT</b>
<b>Mã Cổ phiếu:</b>	<b>HPX</b>
<b>Vốn Điều lệ:</b>	<b>1.999.963.050.000 đồng (tại ngày 28 tháng 12 năm 2018)</b>
<b>Trụ sở chính:</b>	<b>Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, P.La Khê, Q.Hà Đông, Tp.Hà Nội.</b>
<b>Điện thoại:</b>	<b>(+84.24) 3208 0666</b>
<b>Fax:</b>	<b>(+84.24) 3208 0566</b>
<b>Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp và Mã số thuế</b>	<b>0500447004</b>
<b>Website:</b>	<b>www.haiphat.com.vn</b>

“ Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát (gọi tắt là Hải Phát Invest) là một trong những nhà phát triển bất động sản hàng đầu khu vực phía Bắc. Được thành lập dựa trên ý tưởng kết nối kinh doanh và kết nối thế mạnh vượt trội của từng cổ đông sáng lập, với sự nỗ lực và sáng tạo không ngừng, Hải Phát Invest đang từng bước đi lên, dần trở thành một trong những doanh nghiệp có uy tín lớn trong lĩnh vực phát triển Bất động sản ở Việt Nam.

”





**2.000** tỷ đồng  
VỐN ĐIỀU LỆ NĂM 2018

## LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG CỐT LÕI



### ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

1



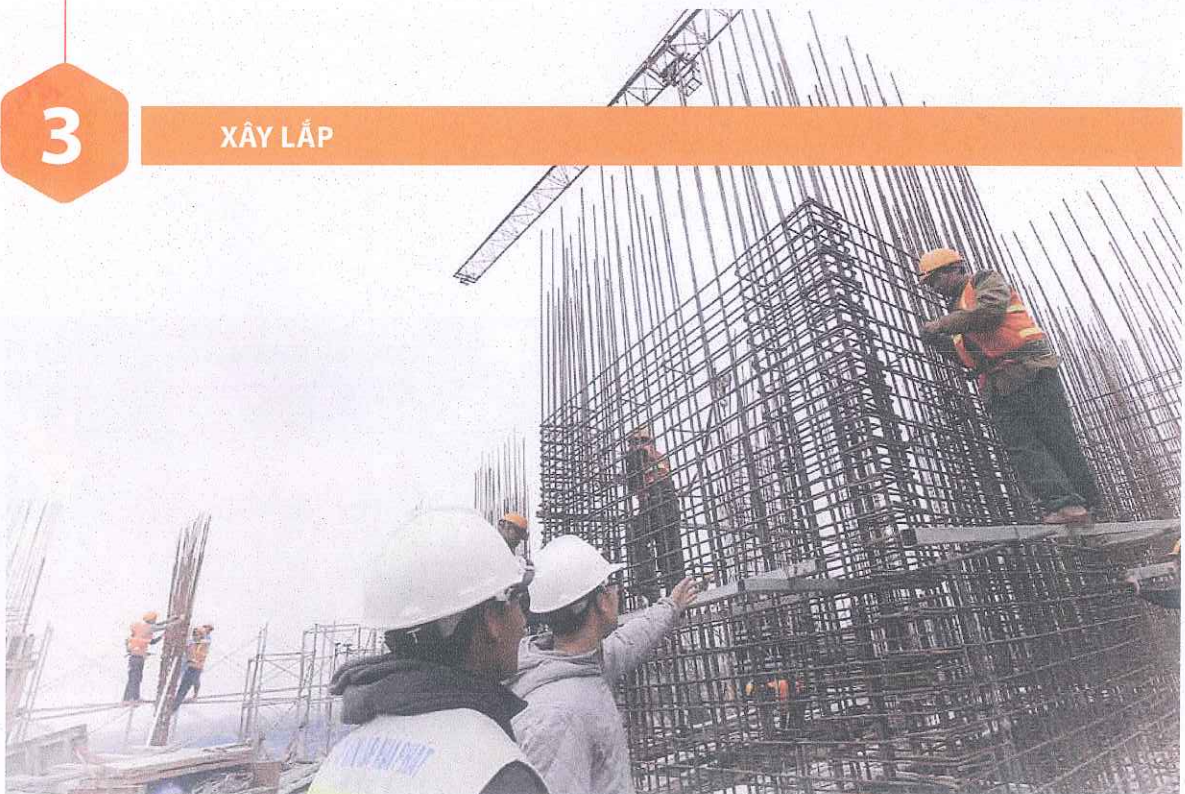


2

PHÂN PHỐI BẤT ĐỘNG SẢN

3

XÂY LẬP



## SỰ KIỆN VÀ CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

# 10 Sự kiện nổi bật năm 2018



**14/4/2018**

The Vesta được vinh danh là dự án Nhà ở Xã hội tốt nhất Việt Nam năm 2018.



**22/4/2018**

Nhận danh hiệu Top 10 Thương hiệu mạnh Đất Việt năm 2018.





**24/7/2018**

Niêm yết thành công 150 triệu cổ phiếu HPX trên sàn chứng khoán TP. HCM (HOSE).



**10/8/2018**

Ký thỏa thuận hợp tác đầu tư với UBND TP. Cần Thơ.



**30/9/2018**

Được tôn vinh tại Lễ trao giải Sao vàng doanh nhân Đất Việt 2018.





## SỰ KIỆN VÀ CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU (tiếp theo)



**02/11/2018**

**1.725** tỷ đồng  
TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Tăng vốn điều lệ lên 1.725 tỷ thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu, với tỷ lệ 15% từ nguồn lợi nhuận sau thuế đã kiểm toán.



**04/12/2018**

UBCK có công văn chấp thuận kế hoạch tăng vốn điều lệ của Hải Phát Invest lên 2.000 tỷ đồng thông qua phương án phát hành cổ phiếu thưởng với tỷ lệ 15,94% từ nguồn thặng dư cổ phần.

**2.000** tỷ đồng  
TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ



**12/12/2018**

Được chấp thuận làm chủ đầu tư dự án Khu ĐTM An Bình 1, TP. Cần Thơ.





## HAI PHAT GROUP

15/12/2003 - 15/12/2018



15/12/2018

Hải Phát Invest đánh dấu mốc kỷ niệm 15 năm thành lập.



23/12/2018

Vinh dự lọt vào Top 100  
Giải thưởng Sao vàng Đất Việt 2018.



## SỰ KIỆN VÀ CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU (tiếp theo)

### CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU NĂM 2018



1

TOP 10 THƯƠNG HIỆU MẠNH ĐẤT VIỆT NĂM 2018

2

GIẢI THƯỞNG QUỐC GIA BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM 2018 CHO DỰ ÁN THE VESTA - NHÀ Ở XÃ HỘI TỐT NHẤT 2018

3

TOP 10 THƯƠNG HIỆU, NHÂN HIỆU TIN DŨNG 2018

4

CHỦ TỊCH ĐỖ QUÝ HẢI ĐƯỢC TÔN VINH TRỞ THÀNH "SAO VÀNG DOANH NHÂN ĐẤT VIỆT 2018".

5

DỰ ÁN HANOI HOMELAND NHẬN GIẢI THƯỞNG CÔNG TRÌNH SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG XANH 5 SAO

6

CÔNG TRÌNH TÒA NHÀ ĐẠI ĐÔNG Á (DỰ ÁN BEA SKY) NHẬN GIẢI THƯỞNG CÔNG TRÌNH SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG XANH 5 SAO

7

TOP 100 GIẢI THƯỞNG SAO VÀNG ĐẤT VIỆT NĂM 2018

## VĂN HÓA DOANH NGHIỆP VÀ TRÁCH NHIỆM CỘNG ĐỒNG

### VĂN HÓA DOANH NGHIỆP



*Hải Phát Invest là nơi tập trung những con người có hoài bão, khát vọng, tư tưởng và hành động, có tài năng và bản lĩnh, hướng thiện và có tinh thần làm việc quyết liệt.*

Mỗi thành viên của Hải Phát Invest luôn chủ động, nỗ lực học hỏi, phấn đấu không ngừng để hoàn thiện bản thân, luôn lấy 6 giá trị cốt lõi của Công ty làm kim chỉ nam để điều chỉnh mọi hành động của mình.

Hướng tới mục tiêu **“KHÁCH HÀNG LÀ TRUNG TÂM - CHẤT LƯỢNG LÀ HÀNG ĐẦU - SÁNG TẠO LÀ ĐỘNG LỰC - HIỆU QUẢ LÀ MỤC TIÊU - TRÁCH NHIỆM LÀ CAM KẾT”**. Mỗi ngày trôi qua, khắp nơi trên dải đất hình chữ S, bất kể ngày đêm hay nắng mưa, các công trình mang thương hiệu Hải Phát Invest vẫn vươn cao.

Với tinh thần thượng tôn kỷ luật, văn hóa Hải Phát Invest trước hết chính là sự chuyên nghiệp, thể hiện qua 6 giá trị **“DỤNG TRÍ - TRỌNG TÂM - GIỮ TÍN - ĐOÀN KẾT - TIẾN ĐỘ - HIỆU QUẢ”**.

Văn hóa làm việc tốc độ cao, hiệu quả và tuân thủ kỷ luật đã thấm nhuần trong mọi hành động của Cán bộ nhân viên (CBNV), tạo nên sức mạnh tổng hợp đưa Hải Phát Invest phát triển.

Sự nhiệt huyết không chỉ là đặc điểm nổi bật trong công việc mà cũng là nét văn hóa đặc trưng trong các hoạt động văn thể, hoạt động cộng đồng. Để nâng cao tinh thần gắn kết, chiều thứ Sáu, thứ Bảy hàng tuần, CBNV Công ty đều đặn tham gia các hoạt động thể thao giải trí như: đá bóng hay đi bộ quanh dự án The Pride - nơi mà hàng nghìn CBNV đang làm việc. Những hoạt động đó không chỉ giúp nâng cao tinh thần đoàn kết cho CBNV mà còn góp phần xua tan những căng thẳng trong công việc.

Phát huy 6 giá trị cốt lõi, Hải Phát đã phát động các chương trình như tổ chức các cuộc thi thuyết trình, phong trào tiết kiệm điện, tiết kiệm giấy, bảo vệ môi trường... Các chương trình giúp cho CBNV thay đổi cách nghĩ, cách làm việc, tiết kiệm thời gian và nâng cao hiệu quả công việc.

Là một doanh nghiệp có tên tuổi lớn trong lĩnh vực BĐS, Hải Phát Invest luôn coi trọng con người là yếu tố tiên quyết cho mọi hoạt động. Mỗi bữa ăn trưa luôn được đảm bảo đủ chất và lượng cho CBNV.

Ngoài ra, Công ty thường xuyên nâng cao đời sống tinh thần cho CBNV bằng những chuyến hành hương đầu năm, những chuyến du lịch trải nghiệm trong và ngoài nước.

Mỗi thành viên đều coi Công ty là ngôi nhà thứ hai, nơi gắn bó, sống và làm việc hết mình. Ở bất cứ vai trò hay vị trí nào, chúng tôi luôn tự hào là Người Hải Phát Invest.



## VĂN HÓA DOANH NGHIỆP VÀ TRÁCH NHIỆM CỘNG ĐỒNG (tiếp theo)

### TRÁCH NHIỆM CỘNG ĐỒNG

*Trải qua 15 năm hình thành và phát triển, bên cạnh những nỗ lực không ngừng để thiết lập các giá trị vượt trội và đa dạng, hướng tới tạo dựng cuộc sống chất lượng hơn cho cộng đồng, Hải Phát Invest đã đảm bảo công ăn việc làm ổn định cho hàng chục nghìn lao động trên khắp cả nước.*



Chủ tịch Hội đồng quản trị Hải Phát Invest, ông Đỗ Quý Hải cho biết, một doanh nghiệp thành công ngoài những giá trị về thương mại doanh nghiệp cần phải gắn kết được với cộng đồng, xã hội. Khi trình độ nhận thức của người tiêu dùng ngày càng cao, doanh nghiệp nào ý thức được trách nhiệm xã hội của mình, hiện thực hóa nó một cách hiệu quả doanh nghiệp đó sẽ nhận thêm nhiều giá trị trong tài sản thương hiệu.

Từ khi thành lập đến nay, mặc dù lợi nhuận luôn là mục tiêu quan trọng, nhưng Công ty chưa bao giờ xem nhẹ trách nhiệm xã hội.

Trách nhiệm xã hội của Hải Phát Invest trước tiên thể hiện ở hành vi cam kết thực hiện nghiêm túc các chuẩn mực đạo đức kinh doanh với những sản phẩm chất lượng, đáp ứng yêu cầu của khách hàng và sau đó là trách nhiệm với cổ đông - những ông chủ của doanh nghiệp. Trách nhiệm với cổ đông không chỉ ở việc đem lại nguồn lợi nhuận cam kết, mà còn là việc sẵn sàng đối thoại về bất kỳ thông tin nào liên quan đến hoạt động doanh nghiệp.

Bên cạnh việc kiến tạo những không gian sống lý tưởng cho khách hàng, mang lại giá trị lợi ích cho cổ đông, Công ty hướng đến những cam kết đảm bảo cho sự phát triển bền vững của môi trường.

Chiến lược phát triển bền vững của Hải Phát Invest được thể hiện rõ ở hàng loạt dự án do Công ty làm chủ đầu tư





như The Pride, Roman Plaza, Nhà phố thương mại 24h Vạn Phúc, HPC Landmark 105, The Vesta, v.v. Trong đó dự án NOXH The Vesta được Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) đánh giá và vinh danh là dự án Nhà ở xã hội tốt nhất năm 2018.

Trong thời gian qua, Hải Phát Invest đã triển khai nhiều hoạt động xã hội: Đồng hành cùng chương trình từ thiện Cặp lá Yêu thương của Trung tâm Tin tức VTV24 - Đài Truyền hình Việt Nam; Ủng hộ Quý Vi người nghèo; Tặng quà cho bệnh nhân nghèo tại Bệnh viện Đa khoa Hà Đông; Ủng hộ đồng bào miền Trung bị thiệt hại do

bão lụt; Ủng hộ xây nhà Đại đoàn kết cho hộ nghèo tại xã Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình; Ủng hộ xây nhà tình thương cho Hội viên Hội phụ nữ nghèo huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình; Tặng quà cho các em nhỏ có hoàn cảnh khó khăn tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Ủng hộ Hội nạn nhân chất độc da cam Dioxin tỉnh Thái Bình; ...

Trách nhiệm với xã hội không tách rời với các hoạt động kinh doanh của Hải Phát Invest. Công ty đã và đang khẳng định được giá trị doanh nghiệp trên thị trường tài chính khi trở thành đối tác chiến lược của Quỹ Dragon Capital.





## HỆ THỐNG CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN



**1.500** người  
LỰC LƯỢNG NHÂN SỰ

### CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN THUỘC HỆ THỐNG CỦA HẢI PHÁT

Tập đoàn Hải Phát bao gồm 12 công ty thành viên, đi đầu là Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát (Hải Phát Invest), 11 Công ty còn lại trong hệ thống là các công ty con và công ty liên doanh, liên kết của Hải Phát Invest. Các công ty hoạt động độc lập, song hành và tương hỗ nhau cùng phát triển.

Lực lượng nhân sự 1.500 người đang nỗ lực ngày đêm với mong muốn xây dựng và phát triển Hải Phát ngày càng bền vững.



*Trong đại gia đình Hải Phát Invest, chúng ta phải sống với nhau bằng tình trong cái đương nhiên của công việc nghiêm túc.*



(Trích lời ông Đỗ Quý Hải - Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát)

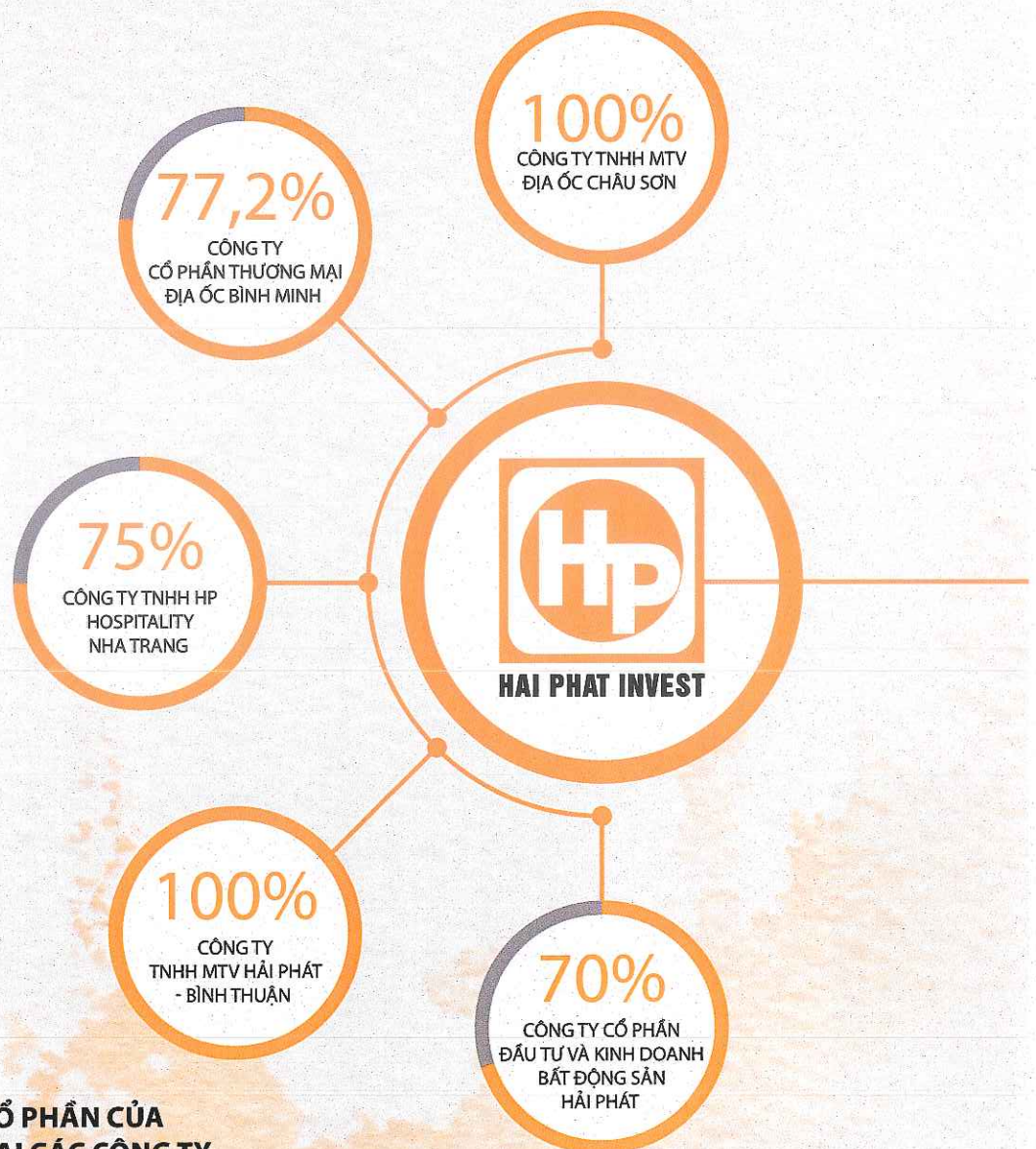






## HỆ THỐNG CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN (tiếp theo)

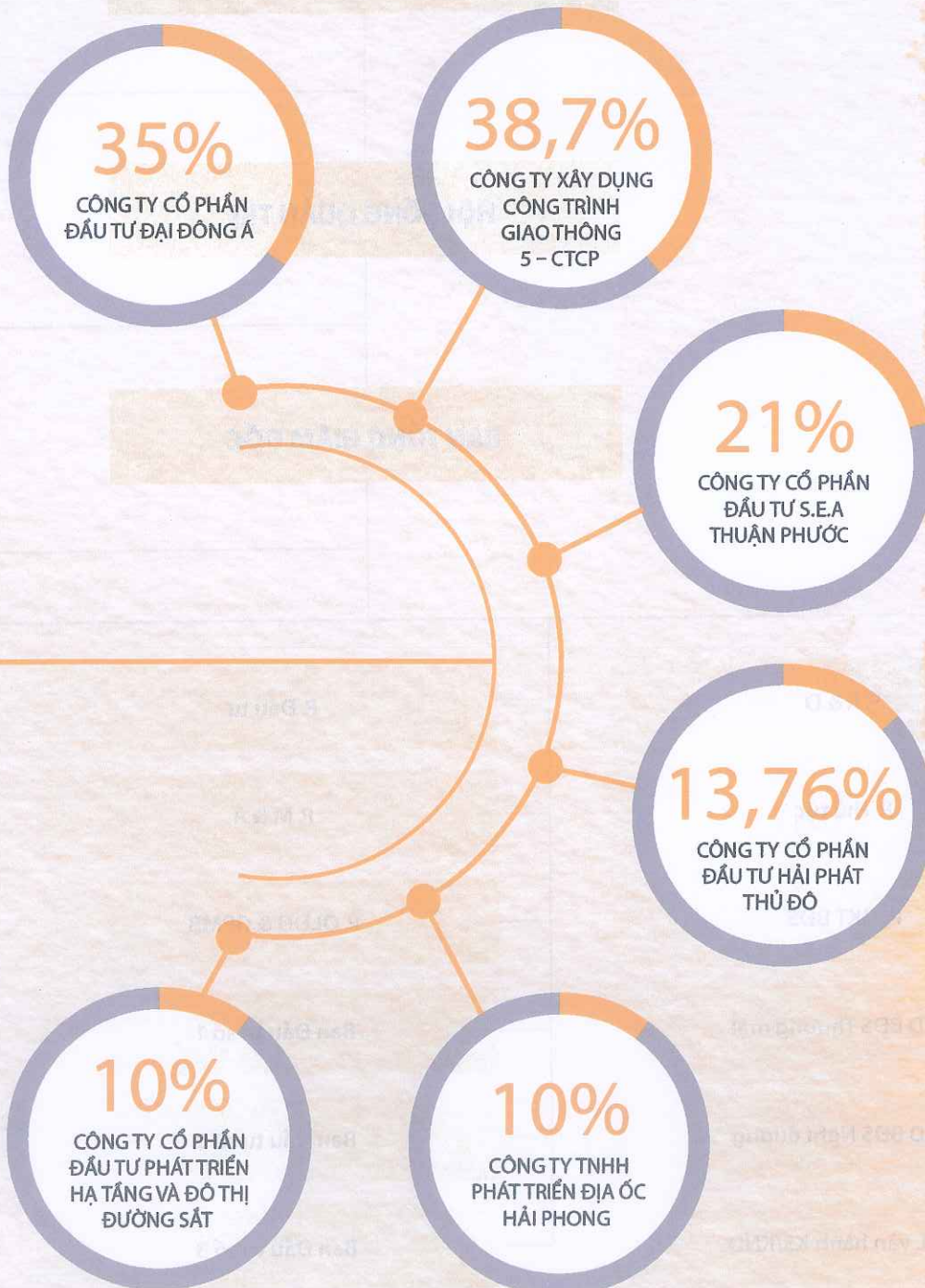
### CÔNG TY CON



#### TỈ LỆ % GÓP VỐN CỔ PHẦN CỦA HẢI PHÁT INVEST TẠI CÁC CÔNG TY

- Tỷ lệ % sở hữu của Hải Phát Invest
- Tỷ lệ % vốn khác

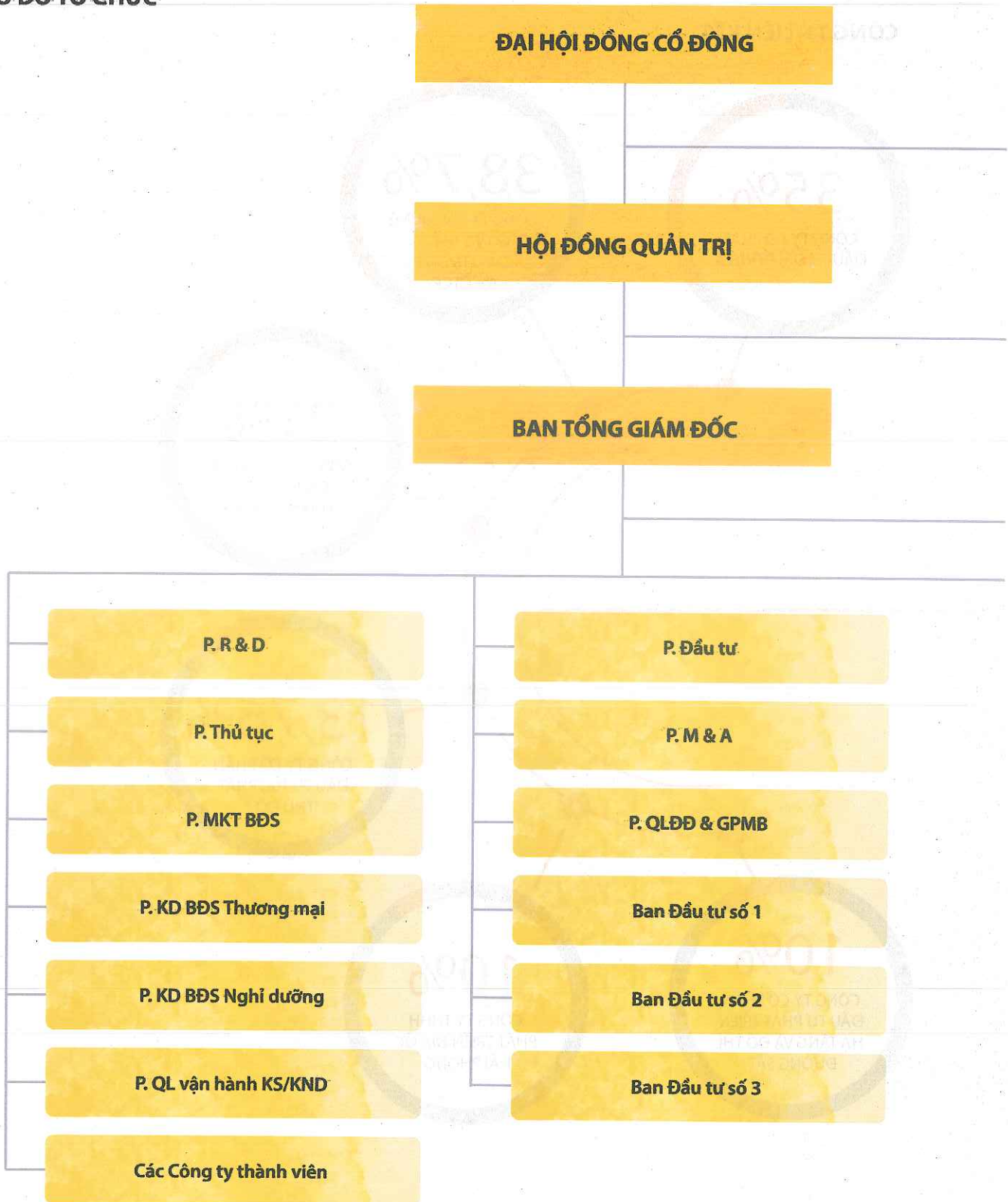
## CÔNG TY LIÊN KẾT





## MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

### SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



**BAN KIỂM SOÁT**

**VĂN PHÒNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**VĂN PHÒNG TỔNG GIÁM ĐỐC**

**P. Nhân sự**

**P. Hành chính**

**P. CSKH**

**P. TCKT**

**P. KHKT**

**P. Quan hệ CĐ, NĐT & Truyền thông**

**Ban QLDA Phú Lâm**

**Ban QLDA HP Plaza**

**Ban QLDA KĐĐG Gia Lâm**

**Chi nhánh/Đơn vị phụ thuộc**

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



---

**Ông ĐỖ QUÝ HẢI**  
Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1969

- » Trình độ học vấn: Thạc sĩ
- » Trình độ chuyên môn: Xây dựng dân dụng - công nghiệp
- » Kinh nghiệm: Hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản

---

**Ông LÊ TIẾN HÙNG**  
Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT

Năm sinh: 1973

- » Trình độ học vấn: Thạc sĩ
- » Trình độ chuyên môn: Kinh tế, Quản trị kinh doanh
- » Kinh nghiệm: Hơn 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản

---

**Ông NGUYỄN VĂN PHƯƠNG**  
Phó chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1979

- » Trình độ học vấn: Kỹ sư
- » Trình độ chuyên môn: Xây dựng
- » Kinh nghiệm: Hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản

---

**Ông HOÀNG VỆ DŨNG**  
Ủy viên HĐQT độc lập

Năm sinh: 1957

- » Trình độ học vấn: Cử nhân
- » Trình độ chuyên môn: Kinh tế, Tiếng Nga
- » Kinh nghiệm: Hơn 38 năm kinh nghiệm

---

**Ông NGUYỄN XUÂN ĐÔNG**  
Ủy viên HĐQT độc lập

Năm sinh: 1966

- » Trình độ học vấn: Cử nhân
- » Trình độ chuyên môn: Kế toán tài chính
- » Kinh nghiệm: Hơn 30 năm kinh nghiệm

---

**Ông PHẠM MINH TUẤN**  
Ủy viên HĐQT

Năm sinh: 1973

- » Trình độ học vấn: Thạc sĩ
- » Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh
- » Kinh nghiệm: Hơn 21 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản

## BAN ĐIỀU HÀNH



---

### **Ông ĐOÀN HOÀ THUẬN**

Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1975

- » Trình độ học vấn: Thạc sĩ
- » Trình độ chuyên môn: Kinh tế tài chính
- » Kinh nghiệm: Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán, xây dựng và bất động sản

---

### **Bà TRẦN HOÀI ANH**

Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1982

- » Trình độ học vấn: Thạc sĩ
- » Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh
- » Kinh nghiệm: Hơn 13 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực truyền thông, xây dựng và bất động sản

---

### **Ông LÊ VIỆT DŨNG**

Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1975

- » Trình độ học vấn: Thạc sĩ
- » Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng,
- » Quản trị kinh doanh
- » Kinh nghiệm: Hơn 23 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và bất động sản

---

### **Ông LÊ TIẾN DŨNG**

Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1978

- » Trình độ học vấn: Thạc sĩ
- » Trình độ chuyên môn: Xây dựng dân dụng và công nghiệp
- » Kinh nghiệm: Hơn 17 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản

---

### **Ông TẠ PHÚ CƯỜNG**

Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1976

- » Trình độ học vấn: Thạc sĩ
- » Trình độ chuyên môn: Xây dựng dân dụng và công nghiệp
- » Kinh nghiệm: Hơn 19 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản

---

### **Ông PHẠM HUY THÔNG**

Kế toán trưởng

Năm sinh: 1978

- » Trình độ học vấn: Cử nhân
- » Trình độ chuyên môn: Kinh tế
- » Kinh nghiệm: Hơn 18 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kế toán



## BAN KIỂM SOÁT



### Bà TRẦN THỊ KIM OANH

Trưởng Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1971

- » Trình độ học vấn: Cử nhân
- » Trình độ chuyên môn: Tài chính
- » Kinh nghiệm: Hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, tài chính



### Ông NGUYỄN ANH DŨNG

Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1971

- » Trình độ học vấn: Cử nhân
- » Trình độ chuyên môn: Kinh tế, Luật
- » Kinh nghiệm: Hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, tài chính



### Bà NGUYỄN THỊ HỒNG YẾN

Thành viên Ban Kiểm soát

Năm sinh: 1988

- » Trình độ học vấn: Cử nhân
- » Trình độ chuyên môn: Tài chính - Kế toán
- » Kinh nghiệm: Hơn 8 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, tài chính

## THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

### Thông tin cổ phiếu HPX 2018

MÃ CỔ PHIẾU: HPX

Số lượng cổ phiếu lưu hành: 172.499.985

Giá trị vốn hóa thị trường: 4.484.999.610.000 Đồng

MỨC GIÁ CỔ PHIẾU GIAO DỊCH			KHỐI LƯỢNG CỔ PHIẾU GIAO DỊCH		
Mức giá	Ngày	Giá (đồng/CP)	Mức giá	Ngày	Khối lượng (CP)
Đóng cửa	28/12/2018	26.000	Đóng cửa	28/12/2018	449.120
Thấp	03/08/2018	20.174	Thấp	28/09/2018	15.426
Cao	25/12/2018	26.100	Cao	24/07/2018	1.916.766
<b>Giá bình quân (*) (đồng/CP)</b>		<b>21.682</b>	<b>Giao dịch trung bình mỗi ngày</b>		<b>464.808</b>

(\*) Tính bằng phương pháp bình quân gia quyền giá cổ phiếu đóng cửa, với trọng số là số ngày giao dịch trong năm 2018.

### Lịch sử tăng vốn điều lệ từ 2003 – 2018

THỜI ĐIỂM PHÁT HÀNH	PHƯƠNG THỨC PHÁT HÀNH	ĐỐI TƯỢNG	VỐN ĐIỀU LỆ TRƯỚC PHÁT HÀNH (NGHÌN ĐỒNG)	VỐN HUY ĐỘNG TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH (NGHÌN ĐỒNG)	VỐN ĐIỀU LỆ SAU PHÁT HÀNH (NGHÌN ĐỒNG)
2007	Cổ phiếu	(3)	8.000.000	7.000.000	15.000.000
2008	Cổ phiếu	(3)	15.000.000	285.000.000	300.000.000
2011	Cổ phiếu	(3)	300.000.000	450.000.000	750.000.000
11/2017	Cổ phiếu	(2)	750.000.000	450.000.000	1.200.000.000
12/2017	Cổ phiếu	(1)	1.200.000.000	300.000.000	1.500.000.000
11/2018	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	(2)	1.500.000.000	224.999.850	1.724.999.850
12/2018	Chia cổ phiếu thưởng	(2)	1.724.999.850	274.963.200	1.999.963.050

Ghi chú: (1) Cổ đông chiến lược (2) Cổ đông hiện hữu (3) Cổ đông sáng lập góp vốn

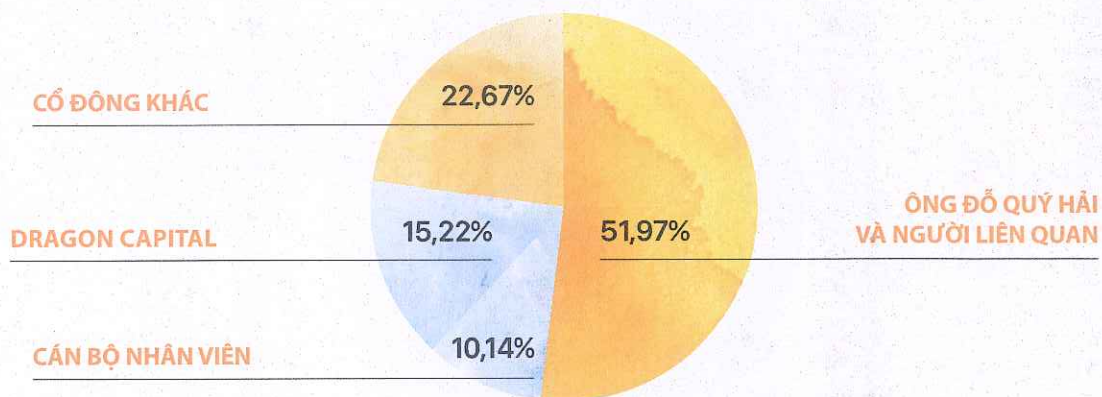
## THÔNG TIN CỔ ĐÔNG (tiếp theo)

Biểu đồ diễn biến cổ phiếu năm 2018



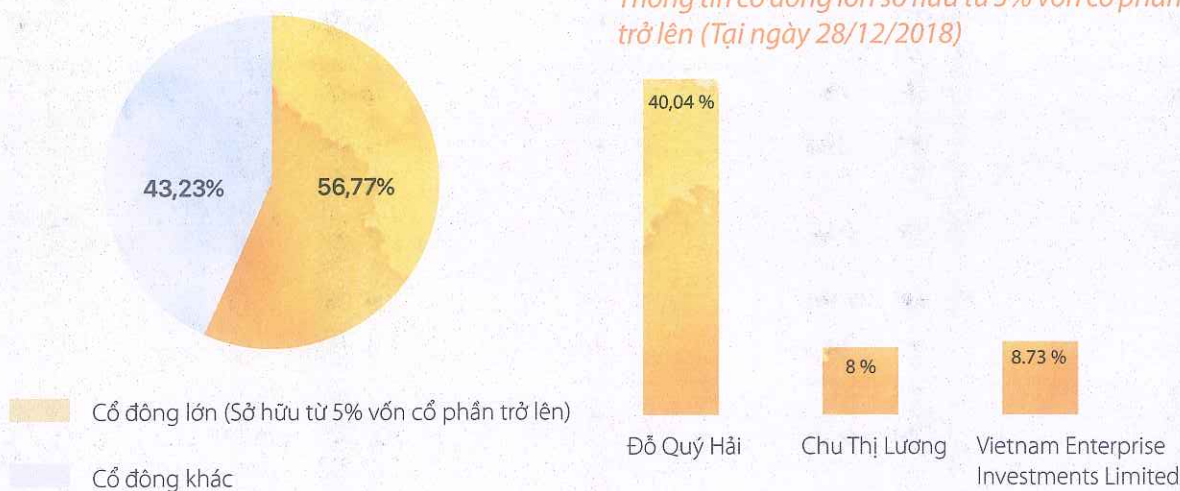
## Cơ cấu cổ đông

(Tại ngày 28/12/2018)



STT	ĐỐI TƯỢNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG
1	<b>Cổ đông lớn (Sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)</b>	<b>97.920.786</b>	<b>56,77%</b>	<b>3</b>
	Trong nước	82.866.240	48,04%	2
	Nước ngoài	15.054.546	8,73%	1
2	<b>Cổ đông khác</b>	<b>74.579.199</b>	<b>43,23%</b>	<b>361</b>
	Trong nước	63.755.610	36,96%	354
	Nước ngoài	10.823.589	6,27%	7

Thông tin cổ đông lớn sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên (Tại ngày 28/12/2018)



## Cơ cấu cổ đông

Sở hữu cổ đông nội bộ (Tại ngày 28/12/2018)

ĐỐI TƯỢNG (HỌ VÀ TÊN)	CHỨC VỤ	TỔNG SỐ LƯỢNG SỞ HỮU (CỔ PHIẾU)	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
<b>Hội đồng quản trị</b>			
Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT	69.066.240	40,04%
Ông Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch HĐQT thường trực	267.713	0,16%
Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT	345.000	0,20%
Ông Phạm Minh Tuấn	Thành viên HĐQT	11.040	0,0064%
Ông Hoàng Vệ Dũng	Thành viên HĐQT độc lập	0,0	0,0%
Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT độc lập	0,0	0,0%
<b>Ban Giám đốc</b>			
Ông Đoàn Hòa Thuận	Tổng giám đốc	0,0	0,0%
Ông Lê Việt Dũng	Phó Tổng giám đốc	805.000	0,47%
Ông Lê Tiến Dũng	Phó Tổng giám đốc	11.040	0,0064%
Ông Tạ Phú Cường	Phó Tổng giám đốc	6.624	0,0038%
Bà Trần Hoài Anh	Phó Tổng giám đốc	4.140.000	2,40%
<b>Ban Kiểm soát</b>			
Bà Trần Thị Kim Oanh	Trưởng Ban kiểm soát	24.472	0,0142%
Ông Nguyễn Anh Dũng	Thành viên Ban kiểm soát	6.624	0,0038%
Bà Nguyễn Thị Hồng Yến	Thành viên Ban kiểm soát	184	0,0001%
<b>Kế toán trưởng</b>			
Ông Phạm Huy Thông	Kế toán trưởng	6.624	0,0038

## HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ CỔ ĐÔNG VÀ NHÀ ĐẦU TƯ TRONG NĂM 2018



Với tầm nhìn dài hạn và khả năng tạo lập quỹ đất tốt (có vị trí đắc địa, có giá vốn hợp lý) Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát (Mã CK: HPX) đã và đang thể hiện là một đơn vị phát triển bất động sản có năng lực triển khai dự án đúng tiến độ, chất lượng, đảm bảo các dịch vụ sau mua nhà đầy đủ cũng như quản trị tốt rủi ro.

Sở hữu nhiều khác biệt so với các đối thủ cạnh tranh, HPX trở thành “khối nam châm” thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước ngay sau khi chào sàn thời gian ngắn. Một số quý đầu tư và tập đoàn tên tuổi lớn và uy tín trên thị trường chứng khoán đang tiếp cận để tìm cơ hội hợp tác với HPX, có thể kể đến như Tập đoàn Tài chính Mirae Asset, Tập đoàn Tài chính Daewon (Hàn Quốc), Phú Hưng Securities, quỹ đầu tư ASAM (Hàn Quốc), quỹ đầu tư KIMC (Hàn Quốc), Quỹ đầu tư AGCG, v.v.



## ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG 2018 VÀ TRIỂN VỌNG 2019

### KINH TẾ VĨ MÔ NĂM 2018

GDP Việt Nam năm 2018 tăng 7,08% - đây là mức tăng trưởng cao nhất từ năm 2008 sau khi Việt Nam chịu tác động của khủng hoảng kinh tế toàn cầu, trong khi chỉ số giá tiêu dùng (CPI) được kiểm soát ở mức dưới 4%. Như vậy không chỉ tốc độ tăng trưởng cao mà chất lượng tăng trưởng kinh tế đã được cải thiện.

GDP VIỆT NAM NĂM 2018  
TĂNG TRƯỞNG

**7,08%**

CPI ĐƯỢC KIỂM SOÁT  
DƯỚI MỨC

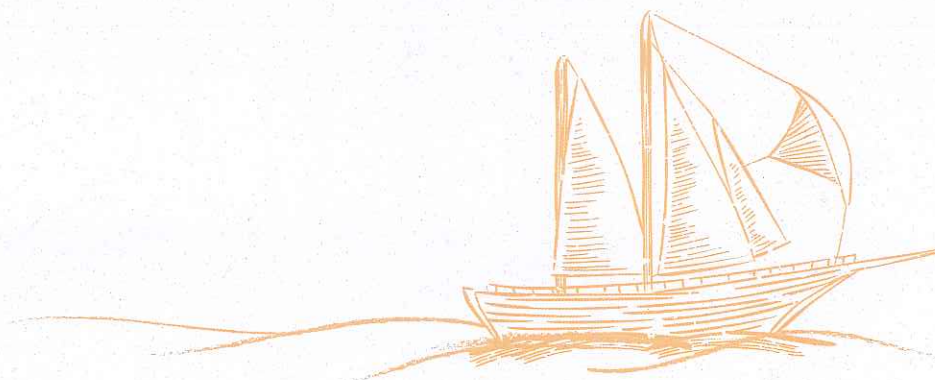
**4,00%**



Tăng trưởng GDP và LẠM PHÁT  
(đơn vị: %)

— Tăng trưởng GDP

— Lạm phát



KIM NGẠCH XUẤT KHẨU 2018  
ĐẠT

**244,7 TỶ USD**

DOANH NGHIỆP THÀNH LẬP MỚI  
NĂM 2018

**131.275 DN**

**Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu năm 2018 đạt 244,7 tỷ USD**, tăng 13,8% so với năm 2017. Đặc biệt, năm 2018 cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu 7,2 tỷ USD, là năm có giá trị xuất siêu lớn nhất từ trước đến nay. Như vậy Việt Nam đã có 3 năm liên tục xuất siêu với con số năm sau cao hơn năm trước.

**Môi trường kinh doanh, đầu tư được cải thiện mạnh mẽ** sau năm đầu tiên thực hiện Nghị quyết 10-NQ/TW về phát triển kinh tế tư nhân trở thành động lực quan trọng của nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Số doanh nghiệp thành lập mới năm 2018 xác lập kỷ lục mới, với 131.275 doanh nghiệp.

**Vốn đầu tư nước ngoài giải ngân đã đạt mức kỷ lục, với 19,1 tỷ USD, tăng 9,1% so với năm 2017.** Tổng vốn đầu tư cấp mới, tăng thêm và cả vốn đầu tư qua góp vốn, mua cổ phần đạt trên 35,46 tỷ USD.

**Thị trường bất động sản tiếp tục tăng trưởng trong năm 2018** với khoảng 27.595 sản phẩm được giao dịch thành công trong năm 2018, theo thống kê của hội môi giới bất động sản Việt Nam, tăng 132,8% so với năm 2017. Nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào thị trường trong năm 2018 tăng mạnh, đứng thứ hai trong các ngành nghề, đạt mức 6,2 tỷ USD.





## ĐÁNH GIÁ THỊ TRƯỜNG 2018 VÀ TRIỂN VỌNG 2019 (tiếp theo)

### TRIỂN VỌNG 2019



**Tác động tích cực từ các hiệp định CPTPP và EVFTA tới kinh tế Việt Nam trong năm 2019.** CPTPP sẽ giúp GDP của Việt Nam tăng thêm 1,32%, tương đương với 1,7 tỷ USD (trong TPP12, con số này là khoảng 6,7 %). Tác động này có thể sẽ lớn hơn nếu Việt Nam thực hiện đồng thời cắt giảm thuế quan và tự do hóa dịch vụ theo kịch bản mở cửa dịch vụ (2,01%).

**Việt Nam tiếp tục hưởng lợi trong ngắn hạn từ hoạt động dịch chuyển sản xuất đầu tư từ Trung Quốc và các quốc gia khác sang Việt Nam** nhờ vào sự thuận lợi về mặt địa lý. Tính đến 20/03/2019, tổng vốn đăng ký cấp mới, tăng thêm và góp vốn mua cổ phần của Nhà Đầu tư nước ngoài đạt 10,8 tỷ USD (tăng 86,2% so với cùng kỳ năm 2018). Đạt kỷ lục về giá trị vốn đầu tư đăng ký của Quý I trong vòng 3 năm trở lại đây.

**Lượng khách du lịch tới Việt Nam dự báo tiếp tục tăng trưởng mạnh.** Thống kê của Bộ VHTTDL, số lượng khách du lịch quốc tế trong năm 2018 đạt 15,5 triệu người, tăng mạnh từ mốc gần 8 triệu trong năm 2015. Năm 2019, dự kiến ngành Du lịch Việt Nam sẽ thu hút khoảng 18 triệu khách quốc tế (tăng trưởng 16,1% so với năm 2018), đón tiếp 103 triệu lượt khách du lịch.

**Sự phát triển của tầng lớp trung lưu là động lực chính hỗ trợ tăng trưởng kinh tế trong 10 năm tiếp theo.** Theo WorldBank, tới năm 2026, tầng lớp trung lưu sẽ chiếm khoảng 26% cơ cấu dân số của Việt Nam, từ con số 13% của năm 2017. Thu nhập dân cư tăng cho phép người tiêu dùng có nhiều điều kiện mua nhà ở. Theo Euromonitor, số lượng chủ sở hữu nhà ở giai đoạn 2017 - 2030 dự kiến tăng trưởng 21%.

## CƠ HỘI VÀ THÁCH THỨC ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

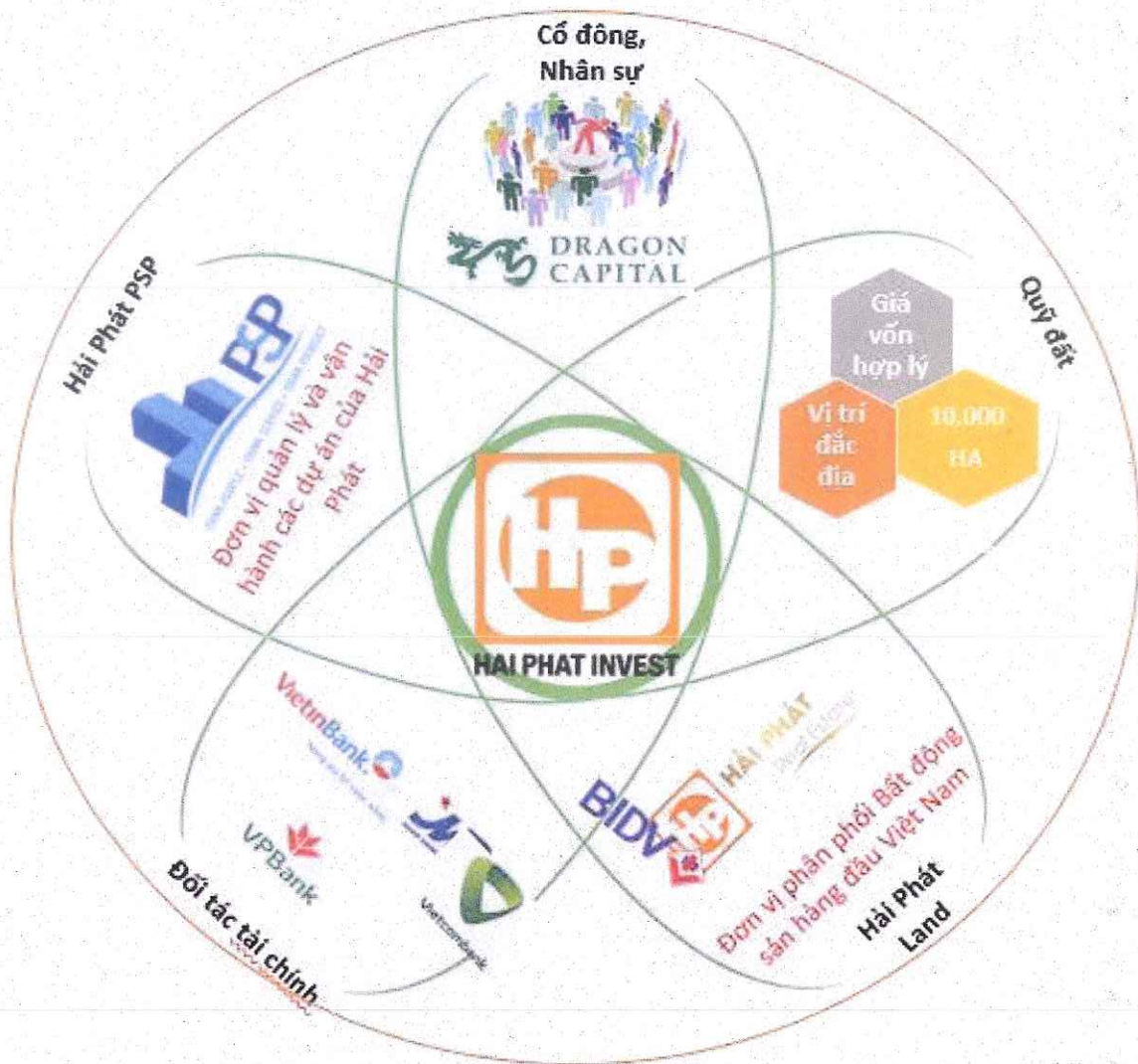


Còn đó những thách thức khi nguồn cung tín dụng cho vay bất động sản bị siết lại. Mặt bằng lãi suất chung có xu hướng gia tăng trước áp lực tăng lãi suất từ FED và mục tiêu kiềm chế lạm phát của Chính phủ trong năm 2019 khiến cho các Doanh nghiệp bất động sản khó khăn hơn trong việc tiếp cận nguồn vốn. Bên cạnh đó, yếu tố pháp lý bị kiểm soát chặt trong thời gian qua khiến cho các Nhà phát triển dự án gặp khó khăn trong việc xin cấp phép mới, đặc biệt là các dự án tại thành phố Hồ Chí Minh.

Nhưng cũng là cơ hội cho các Doanh nghiệp sở hữu quỹ đất sạch lớn, có khả năng triển khai dự án đảm bảo tiến độ và cung cấp những sản phẩm chất lượng phù hợp với số đông nhu cầu trên thị trường. Đi kèm với đó là năng lực tài chính và lịch sử tín dụng có uy tín được các tổ chức đánh giá cao.

Ngoài ra, các doanh nghiệp bắt nhịp nhanh với tốc độ tăng trưởng du lịch cao top đầu thế giới của Việt Nam với các dự án bất động sản nghỉ dưỡng tại các vị trí đặc địa như Hải Phát Invest sẽ tạo sức cạnh tranh lớn so với các doanh nghiệp khác. Với đánh giá rằng Việt Nam tiếp tục hưởng lợi từ hoạt động dịch chuyển sản xuất đầu tư từ Trung Quốc và các quốc gia khác sang Việt Nam sẽ là cơ hội cực lớn đối với ngành bất động sản công nghiệp và phụ trợ trở dậy. Thu nhập dân cư tăng cho phép người tiêu dùng có nhiều điều kiện mua nhà ở hơn cho thấy tiềm năng tăng trưởng về nhà ở phân khúc trung và cao cấp vẫn còn rất lớn. Yếu tố thu nhập dân cư tăng nhanh cũng tác động lớn đến nhu cầu tiêu dùng các sản phẩm nông nghiệp sạch, tạo cơ hội cho các chủ đầu tư sở hữu quỹ đất sạch để phát triển hạ tầng, phục vụ các dự án phát triển nông nghiệp công nghệ cao trong tương lai.

## XÂY DỰNG HỆ SINH THÁI KINH DOANH BỀN VỮNG



Năm 2018, đánh dấu hành trình 15 năm xây dựng và phát triển, Hải Phát Invest đã từng bước chuyển mình mạnh mẽ, vươn lên một tầm cao mới, chính thức trở thành doanh nghiệp niêm yết với mã chứng khoán HPX (24/7/2018). Với tiền thân là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, Hải Phát Invest ngày càng chứng minh được sự lớn mạnh không ngừng của mình, khi chỉ trong vòng 15 năm Hải Phát đã trở thành một doanh nghiệp hàng đầu về phát triển Bất động sản tại khu vực phía Bắc.

Sở hữu 12 công ty thành viên hoạt động song hành và độc lập, Hải Phát Invest đã xây dựng thành công hệ sinh thái kinh doanh của mình, hướng tới sự phát triển vượt bậc và bền vững. Với hệ sinh thái đồng bộ và khép kín, từ đầu tư phát triển bất động sản đến xây dựng, phân phối sản phẩm và cung cấp dịch vụ quản lý, v.v. Hải Phát Invest đã cho thấy được những bước đi vững chắc trong hoạt động kinh doanh của mình.

Trong hành trình phát triển của mình Hải Phát Invest tự hào là chủ đầu tư đầu tiên tại Hà Nội đủ năng lực thi công xây dựng công trình cao 45 tầng, cao nhất tại Hà Nội ở thời điểm năm 2015. Một trong những dự án mang đậm dấu ấn tên tuổi của Hải Phát như: Dự án nhà phố 24h Vạn Phúc, dự án Khu Đô thị Văn Phú, dự án The Pride, dự án Khu Đô thị Tân Tây Đô, v.v.

Không chỉ là nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp, nhận được sự tin tưởng của đối tác, khách hàng mà Hải Phát Invest còn thể hiện là một chủ đầu tư uy tín khi đồng thời cung cấp những dịch vụ như phân phối sản phẩm và quản lý vận hành.

Nằm trong hệ sinh thái của Hải Phát Invest, đồng thời là đơn vị phân phối các sản phẩm bất động sản của Hải Phát Invest, Hải Phát Land – Top 3 đơn vị phân phối bất động sản xuất sắc ở miền Bắc đang trở thành đơn vị tiên phong trong chiến lược phát triển bền vững của Hải Phát Invest. Với hơn 10 năm kinh nghiệm trên thị trường cùng hệ thống 16 sàn giao dịch; đội ngũ nhân sự kinh doanh hơn 1.500 người và hơn 2.500 cộng tác viên trải khắp tỉnh thành trên cả nước, Hải Phát Land đã dẫn đầu định được vị thế và uy tín của một đơn vị chuyên phân phối các dự án bất động sản cho các Hải Phát Invest cũng như các sản phẩm các chủ đầu tư lớn khác trên thị trường.

Ngoài ra, trong hệ sinh thái của mình Hải Phát còn hợp tác chiến lược với đơn vị quản lý vận hành như Hải Phát PSP đáp ứng đầy đủ công việc trong vòng đời dự án. Với sự đồng bộ và đa dạng trong hoạt động kinh doanh, Hải Phát Invest đang dần trở thành một chủ đầu tư, một doanh nghiệp có uy tín hàng đầu trong lĩnh vực phát triển bất động sản ở Việt Nam.

## HẢI PHÁT LAND - KÊNH PHÂN PHỐI CHỦ ĐẠO CỦA HẢI PHÁT INVEST

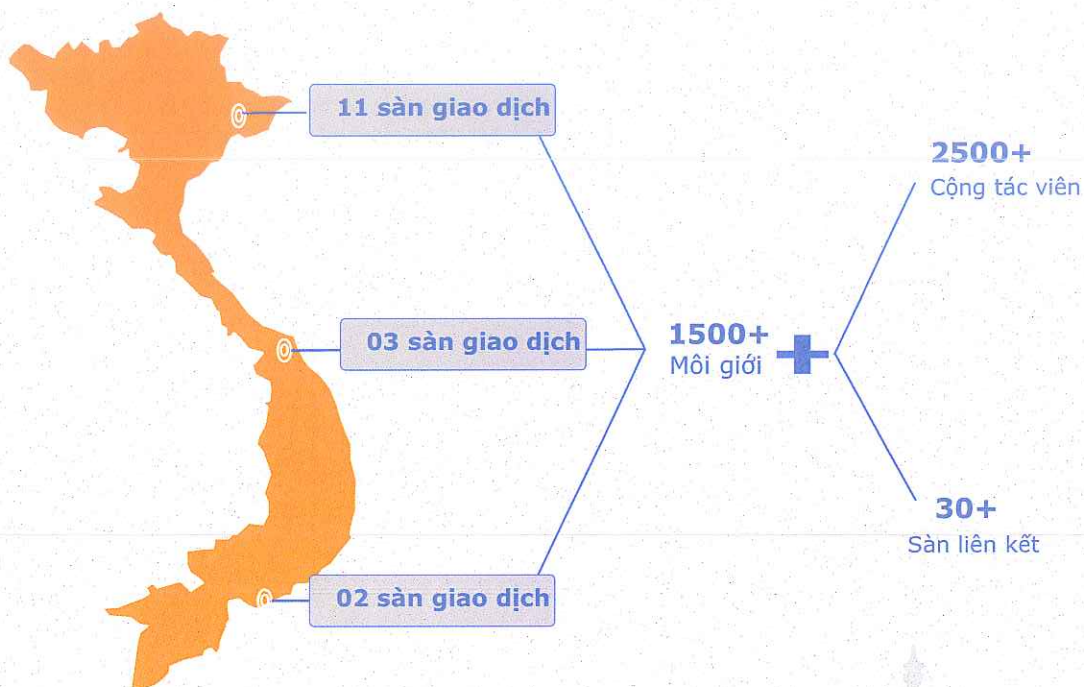
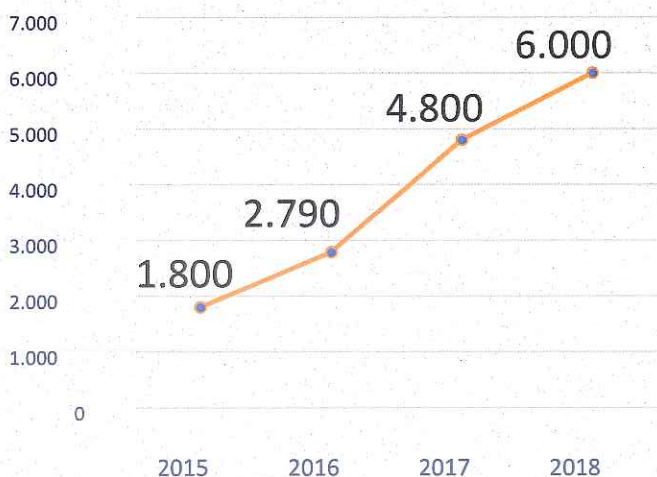
**TOP 1 NHÀ PHÂN PHỐI BẤT ĐỘNG SẢN PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN**

**TOP 3 NHÀ PHÂN PHỐI BĐS PHÂN KHÚC CAO TẦNG**

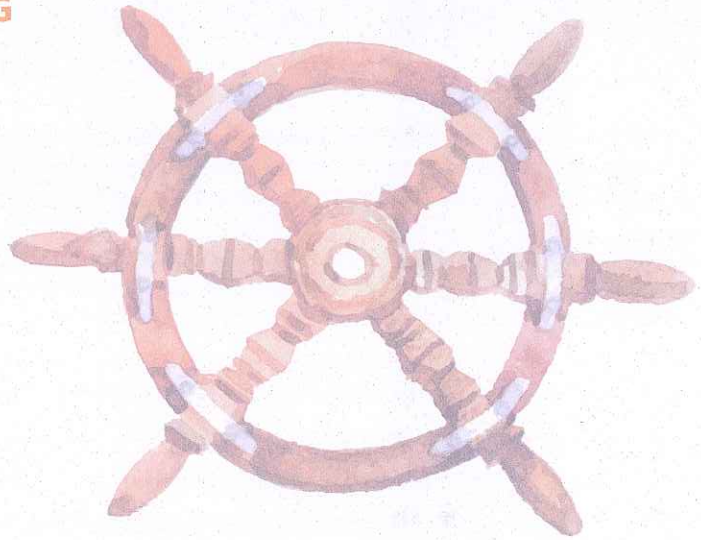
**TRIỂN KHAI HỆ THỐNG BÁN HÀNG ONLINE NĂM 2019**

## XÂY DỰNG HỆ SINH THÁI KINH DOANH BỀN VỮNG (TIẾP THEO)

### Số lượng sản phẩm đã phân phối



## NĂM BẮT XU THẾ THỊ TRƯỜNG



*Trong năm 2019 và những năm tiếp theo, thị trường BĐS có xu hướng gia tăng hoạt động bán hàng trực tuyến bao gồm chia sẻ không gian (thiết kế những không gian sử dụng lồng ghép), căn hộ siêu nhỏ tại các trung tâm thành phố (với mục đích tận hưởng đầy đủ các tiện ích, cắt giảm chi phí dịch vụ đất đỏ.v.v).*

Các dự án có vị trí đắc địa, cơ sở pháp lý rõ ràng, hạ tầng, môi trường tốt, ứng dụng công nghệ thông minh, tích hợp đồng bộ nhiều tiện tích, đảm bảo an toàn về phòng cháy chữa cháy sẽ ngày càng được khách hàng quan tâm và chiếm ưu thế.

Bên cạnh đó, việc đánh giá xếp thứ hạng các công ty, sản phẩm BĐS và các kết quả đánh giá trên mạng internet sẽ ngày càng có sức ảnh hưởng đến quyết định lựa chọn các sản phẩm, dịch vụ của công ty cung cấp. Việc minh bạch thông tin có thể giúp khách hàng dễ dàng hơn trong việc lựa chọn các sản phẩm dịch vụ.

Ngoài ra, xu hướng ứng dụng trí tuệ nhân tạo, chú trọng đến yếu tố xanh trong xây dựng như: xây dựng các tòa nhà bằng cách in 3D, các công trình thân thiện, gắn gũi với thiên nhiên đang được tập trung phát triển rất mạnh. Ngoài BĐS nhà ở và nghỉ dưỡng, BĐS công nghiệp, văn phòng cho thuê được dự báo sẽ là điểm sáng trong thời gian tới.

Từ việc nắm bắt xu thế trong năm 2018, Hải Phát Invest đã nghiên cứu và có kế hoạch triển khai rất nhiều dự án cho năm 2019 với đa dạng sản phẩm từ BĐS nhà ở, nghỉ dưỡng và công nghiệp có vị trí đắc địa, đáp ứng được đầy đủ nhu cầu của thị trường cũng như hạn chế rủi ro từ thị trường.

Các dự án mà Hải Phát Invest phát triển trong năm 2019 sẽ được ứng dụng công nghệ hiện đại từ quá trình thi công, quản lý và vận hành dự án hướng đến việc nâng cao chất lượng sản phẩm, gia tăng uy tín, hình ảnh của thương hiệu Công ty.

## CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN GIAI ĐOẠN 2018 - 2023

Để xây dựng thương hiệu **“Nhà phát triển bất động sản uy tín hàng đầu Việt Nam”**, Hải Phát Invest đã xây dựng chiến lược phát triển trung - dài hạn và đang từng bước cụ thể hóa chiến lược thành các mục tiêu, chương trình hành động, chủ động nắm bắt cơ hội, đón đầu xu thế của thị trường bất động sản.

Với mục tiêu chiến lược là trở thành **“Top 5 doanh nghiệp phát triển bất động sản nhà ở tại Việt Nam”** vào năm 2023, Hải Phát Invest triển khai chiến lược đồng bộ trên nhiều phương diện, bao gồm chiến lược đầu tư, chiến lược kinh doanh, chiến lược nhân sự, tài chính, phân phối sản phẩm.

- Chiến lược đầu tư đảm bảo phù hợp với nhu cầu của khách hàng. Đa dạng ở loại hình, sản phẩm và thị trường đầu tư; Phát triển quỹ đất quy mô lớn ở vị trí đắc địa với chi phí hợp lý, v.v là thế mạnh nổi trội của Hải Phát Invest;
- Chiến lược nhân sự: Phát triển đội ngũ nhân sự chất lượng cao trên cơ sở:
  - Xây dựng mô hình nhân sự tinh gọn, lựa chọn phương pháp triển khai phù hợp cho từng dự án
  - Tuyển dụng và phát triển hàng ngũ lãnh đạo đủ Tâm - Tầm - Tài - Trí
  - Cán bộ nhân viên có chuyên môn sâu và tương tác đa chiều
- Cấu trúc tài chính an toàn; đảm bảo lợi ích bền vững cho cổ đông;
- Hệ thống bán hàng và chăm sóc khách hàng chuyên nghiệp.

### CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH ĐỊNH HƯỚNG

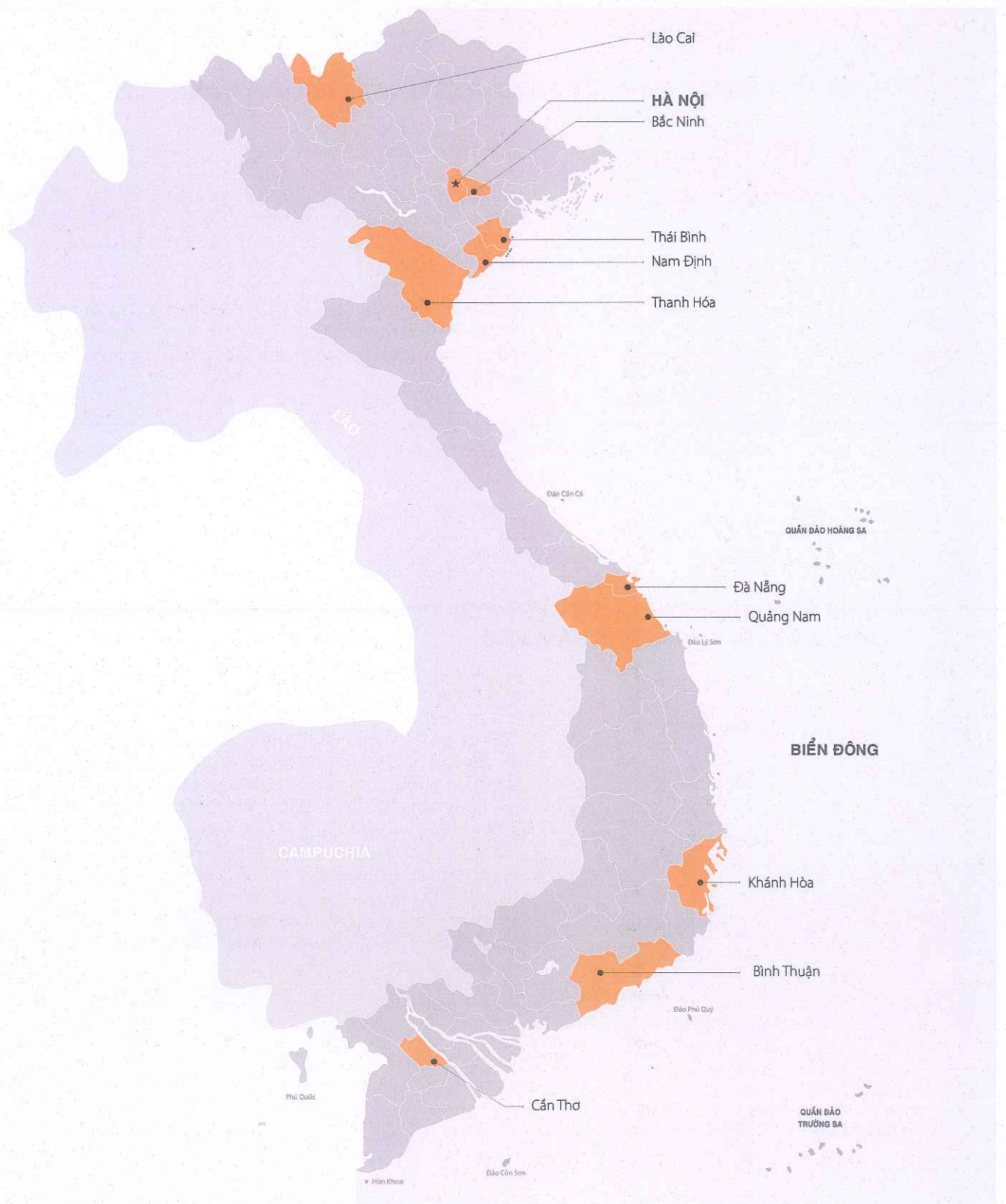
- Tăng trưởng bình quân 30%/năm;
- Giá trị vốn hóa từ 25.000 tỷ đồng đến 30.000 tỷ đồng;
- Tỷ lệ cổ tức bình quân từ 15% đến 20%/năm.

### CÁC LOẠI HÌNH BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

- Căn hộ phân khúc chung cư hạng trung, cao cấp tại các khu vực tiềm năng
- Bất động sản nghỉ dưỡng phân khúc trung cấp tại các tỉnh, thành phố du lịch phát triển
- Đất nền và nhà ở thấp tầng tại các tỉnh thành phố phát triển
- Bất động sản công nghiệp tại các tỉnh, thành phố thu hút đầu tư phát triển các khu công nghiệp.
- Đất và hạ tầng phục vụ ngành nông nghiệp công nghệ cao

### ĐỊA BÀN MỤC TIÊU









## ĐIỂM NHẤN NĂM 2018

### NIÊM YẾT THÀNH CÔNG MÃ CỔ PHIẾU HPX TRÊN SÀN GDCK TP. HCM (HOSE)

**150** triệu cổ phiếu  
chính thức chào sàn HOSE

**24/07/2018**

150 triệu cổ phiếu HPX của Hải Phát Invest đã chính thức chào sàn HOSE với giá tham chiếu phiên giao dịch đầu tiên 26.800 đồng/CP. Đây được coi là dấu mốc quan trọng trong 15 năm hình thành và phát triển của Công ty.

Sau sự kiện trọng đại này, Hải Phát Invest đã ghi được tên tuổi vào thị trường tài chính trong nước và quốc tế. Nhờ đó, rất nhiều công ty chứng khoán lớn đã làm việc và hợp tác với Hải Phát Invest trong thời gian gần đây.

### TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ TỪ 1.500 TỶ LÊN 1.725 TỶ, VÀ ĐƯỢC UBCKNN CHẤP THUẬN TĂNG VỐN LÊN 2.000 TỶ VÀO CUỐI NĂM 2018

**2.000** tỷ đồng  
TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ  
vào cuối 2018

**04/12/2018**

HOSE đã có thông báo về việc niêm yết và giao dịch cổ phiếu thay đổi niêm yết Hải Phát Invest. Theo đó, sau khi niêm yết bổ sung hơn 22 triệu cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu, Hải Phát Invest đã chính thức nâng vốn điều lệ lên xấp xỉ 1.725 tỷ đồng. Ngày 4/12/2018, UBCK có công văn chấp thuận kế hoạch tăng vốn điều lệ của HPX lên 2.000 tỷ đồng thông qua phương án phát hành cổ phiếu thưởng với tỷ lệ 15,94% từ nguồn thặng dư vốn cổ phần. HPX là một trong những khoản đầu tư hiệu quả của các tổ chức và cá nhân năm 2018 khi chỉ trong vòng 5 tháng sau niêm yết, doanh nghiệp đã có một đợt chia cổ tức 15% và một đợt trả cổ phiếu thưởng 15,94% cho các cổ đông hiện hữu từ nguồn vốn Chủ sở hữu.

## DỰ ÁN THE VESTA ĐẠT DANH HIỆU DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI TỐT NHẤT VIỆT NAM

**1.756** tỷ đồng  
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

**14/04/2018**

Tại Hà Nội, Dự án Nhà ở xã hội Phú Lãm (tên thương mại: The Vesta) chính thức được trao tặng danh hiệu **"Nhà ở xã hội chất lượng tốt nhất"** do Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) tổ chức, Giải thưởng nằm trong khuôn khổ Giải thưởng Quốc gia Bất động sản Việt Nam 2018.

Dự án nằm trong chủ trương của TP. Hà Nội nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở của đại bộ phận người dân có thu nhập thấp trên địa bàn Hà Nội. Với tiêu chí **"Nhà ở xã hội - Chất lượng thương mại"**. Khởi công vào tháng 5/2015, sau hơn 2 năm triển khai, gần 500 căn hộ tại dự án The Vesta đã chính thức được bàn giao cho cư dân. The Vesta là dự án nhà ở xã hội có quy mô lớn nhất phía Tây Hà Nội, bao gồm 8 tòa nhà cao 18 tầng, với tổng số 1.902 căn hộ, tổng mức đầu tư 1.756 tỷ đồng. Đây là dự án ghi dấu ấn ở việc hoàn thiện tiện ích và hệ thống PCCC trước khi bàn giao cho cư dân.

## KÝ THỎA THUẬN HỢP TÁC ĐẦU TƯ VỚI UBND TP. CẦN THƠ ĐÁNH DẤU BƯỚC PHÁT TRIỂN MỚI CỦA HẢI PHÁT TẠI KHU VỰC MIỀN TÂY VÀ NAM TRUNG BỘ

**Ký thỏa thuận**  
HỢP TÁC ĐẦU TƯ

**10/08/2018**

Lễ ký kết thỏa thuận hợp tác đầu tư giữa Tập đoàn Hải Phát và UBND TP. Cần Thơ đã diễn ra tại Khách sạn Mường Thanh Cần Thơ.

Đây là sự kiện lớn, đánh dấu cho mục tiêu mở rộng quỹ đất của Hải Phát tại những vùng đất tiềm năng. Với nhiều lợi thế, mảnh đất Cần Thơ hứa hẹn mang lại những thành công mới cho Tập đoàn Hải Phát trong tương lai.



## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH

### BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



“ Năm 2019 chúng tôi kỳ vọng sẽ có những hướng đi mang lại kết quả đột phá và nhận định thị trường BĐS sẽ tiếp tục được hỗ trợ từ các yếu tố kinh tế vĩ mô ổn định. Dù có thể không tránh khỏi những biến động có tính chất chu kỳ nhưng chúng tôi vẫn lạc quan về những phân khúc sản phẩm và thị trường mà Hải Phát Invest đang hướng đến. ”

Tổng Giám đốc Đoàn Hòa Thuận

### TỔNG QUAN TÌNH HÌNH CÔNG TY NĂM 2018

Trong năm tài chính 2018, Hải Phát Invest tiếp tục đạt được mức tăng trưởng ấn tượng. Doanh thu thuần tăng từ 1.080 tỷ đồng năm 2017 lên 2.020 tỷ đồng năm 2018, tăng trưởng 87% so với năm 2017. Lợi nhuận sau thuế tăng trưởng hơn 39%, đạt 452 tỷ đồng so với 325 tỷ đồng năm 2017. Công ty đã đạt được kết quả kinh doanh khả quan theo đúng định hướng chiến lược đã đặt ra, lợi nhuận sau

thuế đạt 100,5% so với kế hoạch. Giá cổ phiếu của Công ty có mức tăng trưởng ấn tượng 30,17% trong khi thị trường chung có sự biến động tiêu cực. Cổ phiếu tăng trưởng tốt, công bố thông tin kịp thời và minh bạch là những yếu tố quan trọng khiến cổ phiếu HPX được đánh giá là cổ phiếu tiềm năng và nhận được sự quan tâm của các nhà đầu tư trong năm vừa qua.

# 2.020

Tỷ VNĐ

## TỔNG DOANH THU NĂM 2018

### HOÀN THÀNH CÁC MỤC TIÊU QUAN TRỌNG TRONG NĂM 2018

Trong năm 2018 Hải Phát Invest đã hoàn thành nhiều mục tiêu quan trọng. Trước hết phải kể đến hoạt động kinh doanh và bàn giao các dự án. Trong năm 2018 chúng tôi đã tiếp tục bàn giao các hạng mục còn lại của dự án The Vesta; dự án Roman Plaza (thấp tầng), đủ điều kiện khởi công và bàn giao phần lớn các hạng mục của dự án Thuận An Central Lake, Khu đô thị mới Phú Lương và một số các sản phẩm khác còn lại của dự án Nhà phố 24h Vạn Phúc, v.v. Nhờ tiến độ bàn giao các dự án lớn trong năm mà chúng tôi đã hoàn thành chỉ tiêu về lợi nhuận so với kế hoạch đã đặt ra. Với chiến lược đầu tư đa dạng nhưng có chiều sâu, trong năm 2018 Chúng tôi đã thực hiện mở rộng quỹ đất, nghiên cứu các sản phẩm mới và mở rộng thị trường sang các tỉnh, thành phố đang có tốc độ phát triển kinh tế nhanh. Trong năm 2018, Hải Phát Invest đã nhận được quyết định về chủ trương đầu tư một loạt các dự án lớn để phát triển các sản phẩm bất động sản đô thị, bất động sản nghỉ dưỡng tại những tỉnh thành phố có tiềm năng kinh tế phát triển như Bình Thuận, Cần Thơ. Các dự án này sẽ được chúng tôi triển khai trong năm 2019. Và sắp tới chúng tôi sẽ tiếp tục mở rộng địa bàn tại các tỉnh, thành phố khác như Vũng Tàu, Đắk Lắk, Long An, v.v. Đây là tiền đề để chúng tôi tạo lập và mở rộng quỹ đất, chuẩn bị có quá trình phát triển lâu dài và bền vững với tư cách là Nhà phát triển bất động sản uy tín và Nhà bán buôn dự án hàng đầu Việt Nam,

Bên cạnh nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, Hải Phát Invest cũng đã hoàn thành các mục tiêu quan trọng khác. Trong năm 2018 chúng tôi đã thực hiện niêm yết 150 triệu cổ phiếu HPX trên Sàn giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE). Đây là sự kiện quan trọng để chúng tôi ghi dấu ấn trên thị trường chứng khoán và định vị thương hiệu Hải Phát Invest. Đến cuối năm 2018 chúng tôi cũng đã hoàn tất quá trình tăng vốn điều lệ từ 1.500 tỷ lên gần 2.000 tỷ thông qua hai đợt trả cổ tức bằng cổ phiếu và chia cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu. Việc tăng vốn điều lệ đã góp phần tăng quy mô vốn và nâng cao năng lực tài chính của Công ty.

### BƯỚC SANG 2019

Năm 2019 có thể nói sẽ là một năm bản lề với Hải Phát Invest với nhiều mục tiêu và kế hoạch tham vọng, nhưng đồng thời cũng là một năm chúng tôi kỳ vọng sẽ có được những hướng đi mang lại kết quả đột phá. Chúng tôi nhận định thị trường BĐS sẽ tiếp tục được hỗ trợ từ các yếu tố kinh tế vĩ mô ổn định. Dù có thể không tránh khỏi những biến động có tính chất chu kỳ nhưng chúng tôi vẫn lạc quan về những phân khúc sản phẩm và thị trường mà Hải Phát Invest có kế hoạch hướng đến. Trong năm 2019 chúng tôi sẽ triển khai nhiều dự án trọng điểm tại các thị trường đang có tốc độ phát triển rất nhanh về kinh tế như Nam Định, Cần Thơ, Bình Thuận, v.v. với việc phát triển các sản phẩm có tính chất khác biệt và đáp ứng nhu cầu của khách hàng mục tiêu trong phân khúc lựa chọn của Hải Phát Invest như BĐS công nghiệp và BĐS nghỉ dưỡng. Chúng tôi đã và đang tiếp tục mở rộng quỹ đất tại những vị trí phát triển nóng của đô thị và tại những tỉnh, thành phố đang có nhiều tiềm năng phát triển về công nghiệp như Thái Bình, Nam Định, v.v. Với chiến lược đầu tư và mục tiêu rõ ràng để hiện thực hóa chiến lược, chúng tôi lạc quan với mục tiêu kế hoạch lợi nhuận sau thuế trong năm 2019 tăng trưởng hơn 50% so với năm 2018.

### LỜI CẢM ƠN

*Năm 2018 đã khép lại với những kết quả kinh doanh như mong đợi đồng thời mở ra nhiều cơ hội cho Hải Phát Invest trong năm 2019. Tôi xin trân trọng cảm ơn Hội Đồng Quản Trị vì cam kết về sự phát triển bền vững của Công ty. Tôi cũng gửi lời cảm ơn sâu sắc đến Ban Tổng Giám đốc và toàn thể nhân viên của Hải Phát Invest vì sự cống hiến, đoàn kết và làm việc hết mình, đồng thời gửi đến các Quý khách hàng, Quý cổ đông cùng các bên liên quan lời cảm ơn chân thành vì sự tin tưởng, đồng hành và hỗ trợ của Quý vị trong thời gian vừa qua.*

*Xin chân thành cảm ơn.*

**BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH** (tiếp theo)**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2018****CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH NỔI BẬT****KẾT QUẢ KINH DOANH**

<b>NĂM/ CHỈ TIÊU (TỶ ĐỒNG)</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>TĂNG TRƯỞNG</b>
Tổng giá trị tài sản	6.576.023.355.231	7.398.332.179.385	13%
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.080.467.398.252	2.019.623.990.873	87%
Lợi nhuận trước thuế	402.889.922.313	598.590.356.727	49%
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	325.182.591.958	452.274.025.361	39%
Vốn điều lệ	1.500.000.000.000	1.999.963.050.000	33%
EPS (đồng)	2.891	2.584	

**PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>NĂM 2017</b>	<b>NĂM 2018</b>	<b>TĂNG/GIẢM</b>
Tổng giá trị tài sản	6.576.023.355.231	7.398.332.179.385	12,5%
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.080.467.398.252	2.019.623.990.873	86,9%
Doanh thu thuần về bán hàng	1.080.467.398.252	2.019.623.990.873	86,9%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	412.229.582.941	579.571.594.110	40,6%
Lợi nhuận trước thuế	402.889.922.313	598.590.356.727	48,6%
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	325.182.591.958	452.274.025.361	39,1%
Thuế và các khoản phải nộp	91.058.797.046	149.556.169.444	64,2%

## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

	NĂM 2017	NĂM 2018
<b>CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN</b>		
Hệ số thanh toán hiện hành (lần)	1,49	2,06
Hệ số khả năng thanh toán nhanh (lần)	0,92	1,43
<b>CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN</b>		
Hệ số nợ/Tổng tài sản	60%	47%
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	189%	135%
Hệ số Vốn vay/Vốn chủ sở hữu	89%	88%
<b>CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG</b>		
Vòng quay hàng tồn kho (lần)	0,80	1,64
Vòng quay tài sản (lần)	0,19	0,29
<b>CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI</b>		
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	30,10%	22,39%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	15,57%	17,68%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	5,67%	6,47%

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG 3 NĂM GẦN NHẤT

NỘI DUNG	2016	2017	2018
Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	1.807.874.804.752	1.080.467.398.252	2.019.623.990.873
Lợi nhuận trước thuế	209.219.487.889	402.889.922.313	598.590.356.727
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	166.032.915.467	325.182.591.958	452.274.025.361
Vốn điều lệ	750.000.000.000	1.500.000.000.000	1.999.963.050.000
EPS	2.214	2.891	2.584



## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

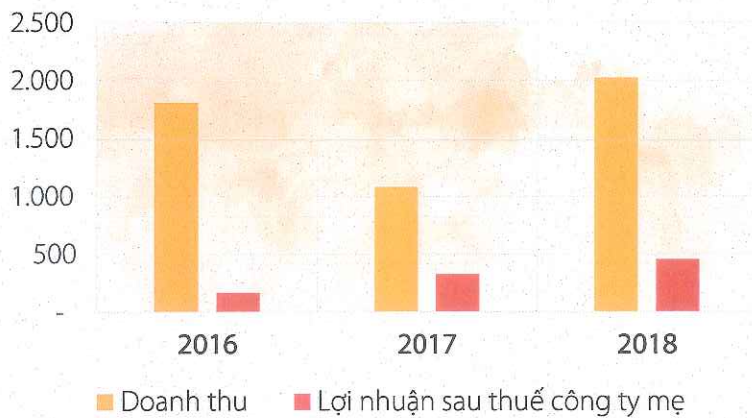
### DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2018 tăng gần 87% so với năm 2017, trong đó 2 dự án lớn là The Vesta và Roman Plaza (thấp tầng) chiếm 55% cơ cấu doanh thu. Sản phẩm biệt thự và liền kề thấp tầng của dự án Thuận An Central Lake cũng rất thành công khi đóng góp 20% trong cơ cấu doanh thu của Hải Phát Invest.

### LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐỒNG CÔNG TY MẸ

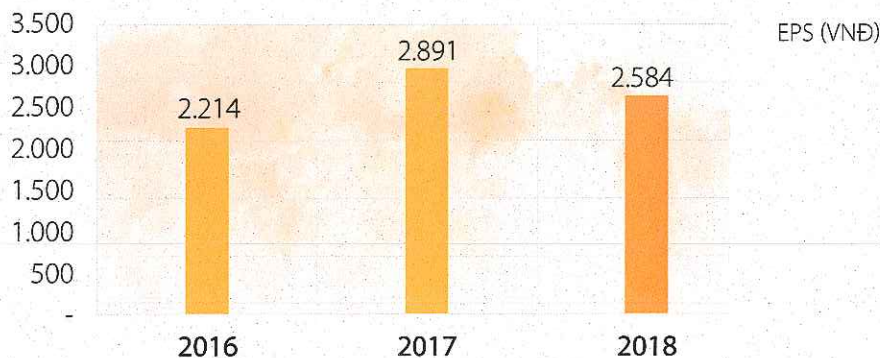
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ có mức tăng trưởng 39% nhờ trong năm 2018 Công ty bàn giao các dự án đúng tiến độ và kiểm soát chi phí hợp lý. Cùng với sự tăng trưởng lợi nhuận ổn định, Công ty đã thực hiện trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 15% và chia cổ phiếu thưởng với tỷ lệ 15,94%.

### Tăng trưởng DTT, LNST công ty mẹ



### LỢI NHUẬN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU (EPS)

Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu ở mức khá ổn định qua các năm cho thấy lợi nhuận sau thuế có mức tăng trưởng tương đương với quy mô vốn điều lệ.



## BÁO CÁO THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

### CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

Hải Phát Invest đã hoàn thành và bàn giao các sản phẩm chất lượng tới tay khách hàng, có thể kể đến các dự án:

### THE PRIDE

Niềm kiêu hãnh được thỏa mãn khi bạn ghép từng viên gạch thành công cho một cuộc sống đẳng cấp xứng tầm. Sự tiện nghi, hiện đại và văn minh của cả cộng đồng dân cư cho bạn sự an nhiên và cảm giác thư thái đến từng hơi thở. Giấc mơ gia đình trọn vẹn sẽ trở thành lý tưởng với cảm giác vững tâm, an toàn, môi trường sinh thái hài hòa, trong lành.



<b>Vị trí</b>	: Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, Hà Nội.
<b>Quy mô</b>	: 03 tòa nhà cao 35 tầng, 01 tòa nhà cao 45 tầng
<b>Diện tích đất</b>	: 2,9 ha Tổng diện tích sàn xây dựng: 329.578m <sup>2</sup>
<b>Tổng số căn hộ</b>	: 1.944 căn hộ
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 3.260 tỷ đồng
<b>Năm hoàn thành</b>	: 2015
<b>Chủ đầu tư</b>	: Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát





## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

### CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH (TIẾP THEO)

#### KHU ĐÔ THỊ MỚI TÂN TÂY ĐÔ

Tân Tây Đô là nơi về lý tưởng cho những gia đình trẻ mong muốn có một cuộc sống vừa tiện nghi, vừa đảm bảo không gian thoáng đãng và khoáng nghĩ cho những bình yên cần thiết trong nhịp sống hiện đại.

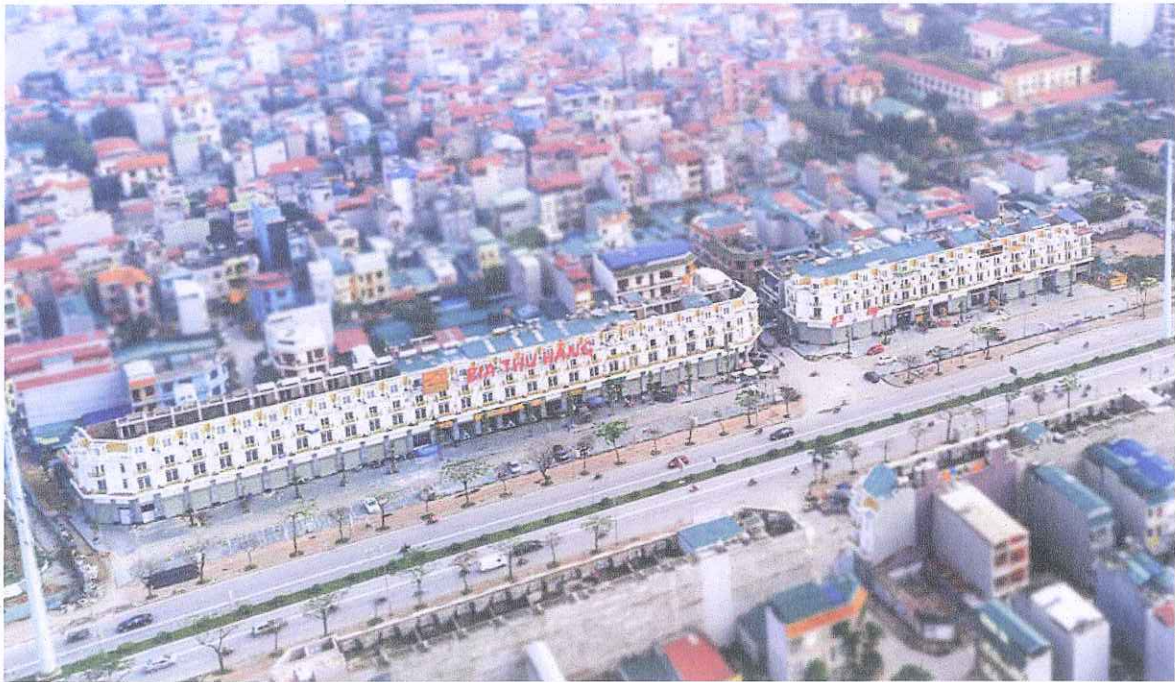
Tân Tây Đô được coi là hơi thở mới cho tương lai, bởi thành thị sẽ không còn là khái niệm thuộc phạm trù địa lý khi con người mở rộng phạm vi sinh sống của mình vì một chất lượng cuộc sống cao hơn, vì một tương lai đô thành phát triển không ngừng.



<b>Vị trí</b>	: Xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.
<b>Quy mô</b>	: 359 căn biệt thự và liền kề, diện tích từ 65m <sup>2</sup> đến 240m <sup>2</sup> 03 tòa tháp cao 25 tầng, với số lượng 924 căn hộ
<b>Diện tích đất</b>	: 5.24 ha
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 1590 tỷ đồng
<b>Năm hoàn thành</b>	: 2014
<b>Chủ đầu tư</b>	: Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát

## DỰ ÁN NHÀ PHỐ THƯƠNG MẠI 24H

Sở hữu vị trí vàng tại quận Hà Đông, Khu nhà phố thương mại 24h tại Vạn Phúc nằm dọc theo trục đường Tố Hữu có chiều rộng tới 42m, nâng tập quán kinh doanh truyền thống lên một đẳng cấp mới.



<b>Vị trí</b>	: Vạn Phúc, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
<b>Quy mô</b>	: 125 căn nhà liền kề cao 03 tầng nổi, 01 tầng hầm, 01 tầng lửng, 01 tum.
<b>Diện tích đất</b>	: 7.192m <sup>2</sup>
<b>Tổng diện tích sàn xây dựng</b>	: 28.400m <sup>2</sup>
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 710 tỷ đồng
<b>Năm hoàn thành</b>	: 2017
<b>Chủ đầu tư</b>	: Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát



## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

### DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

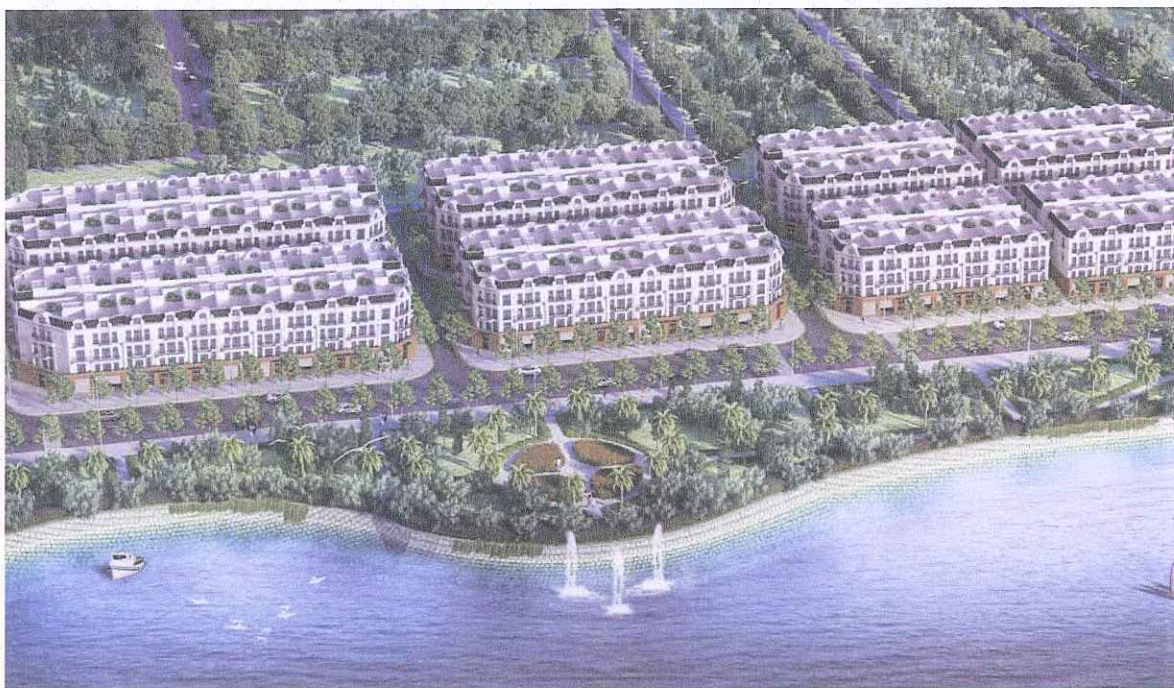
## NHÀ Ở XÃ HỘI THE VESTA

Với thông điệp “An cư nơi đất lành” – The Vesta được hình thành và xây dựng trở thành nơi sum vầy hạnh phúc, chốn đi về ấm áp của mỗi gia đình.



<b>Vị trí</b>	: Phường Phú Lãm, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
<b>Quy mô</b>	: 08 tòa tháp cao 18 tầng, 01 tầng hầm.
<b>Tổng diện tích</b>	: 4,51ha
<b>Tổng số căn hộ</b>	: 1.902 căn hộ
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 1.756 tỷ đồng
<b>Năm hoàn thành</b>	: Quý II/2019
<b>Chủ đầu tư</b>	: Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát

## THUẬN AN CENTRAL LAKE



<b>Vị trí</b>	: Khu đầu giá TT. Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, Hà Nội.
<b>Diện tích đất</b>	: 17.543,4m <sup>2</sup>
<b>Chức năng</b>	: Dự án đầu tư xây dựng 140 căn liền kề
<b>Tổng sàn xây dựng</b>	: 31.111,85m <sup>2</sup>
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 457,7 tỷ đồng
<b>Tiến độ hoàn thành</b>	: Quý II/2019
<b>Chủ đầu tư</b>	: Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát



## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

### DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI (TIẾP THEO)

## TỔ HỢP TMDV VÀ CĂN HỘ ROMAN PLAZA



<b>Vị trí</b>	: Phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
<b>Quy mô</b>	: 39 căn liền kề với diện tích từ 72m <sup>2</sup> đến 155,16m <sup>2</sup> 20 căn biệt thự với diện tích từ 190,31m <sup>2</sup> đến 241,25m <sup>2</sup> 02 tòa tháp cao 25 tầng nổi và 03 tầng hầm với 804 căn hộ
<b>Diện tích đất</b>	: 3,59 ha
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 2.500 tỷ đồng
<b>Tiến độ hoàn thành</b>	: Quý III/2019
<b>Chủ đầu tư</b>	: Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát

## KHU ĐÔ THỊ MỚI PHÚ LƯƠNG



<b>Vị trí</b>	: Phường Phú Lương, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội
<b>Quy mô</b>	: 236 căn nhà liền kề và biệt thự
<b>Diện tích đất</b>	: 35.761m <sup>2</sup>
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 1.082 tỷ đồng
<b>Tiến độ hoàn thành</b>	: Quý II/2019
<b>Chủ đầu tư</b>	: Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát



## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

### CÁC DỰ ÁN DO DO ĐƠN VỊ THÀNH VIÊN ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI

#### DỰ ÁN HPC LANDMARK 105

HPC Landmark 105 - Nơi tận hưởng những phút giây hạnh phúc trong không gian sống tiện nghi, trong lành, hòa cùng thiên nhiên trên tầm cao. Nằm tại vị trí trung tâm của "Thành phố cao cấp thu nhỏ Usilk City", HPC Landmark 105 là điểm nhấn nổi bật nhất dự án với 2 tòa tháp căn hộ cao 35 tầng và 50 tầng. HPC Landmark 105 là dự án đầu tay tâm huyết của chủ đầu tư Hải Phát Thủ đô - Thành viên trong hệ thống Hải Phát - Nhà phát triển bất động sản uy tín hàng đầu tại Việt Nam.



<b>Vị trí</b>	: Thuộc tổ hợp Usilk City - Khu đô thị mới Văn Khê mở rộng, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.
<b>Quy mô</b>	: 1 khối nhà cao 35 tầng + 1 khối nhà cao 50 tầng và 2 tầng hầm.
<b>Tổng diện tích:</b>	: 10.788m <sup>2</sup>
<b>Tổng số căn hộ</b>	: 752 căn hộ
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 1.510 tỷ đồng
<b>Tiến độ hoàn thành</b>	: Quý I/2019
<b>Chủ đầu tư</b>	: Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô

## ĐU ÁN HANOI HOMELAND

HANOI HOMELAND nổi bật với vị trí giao thông thuận lợi nằm tại nút giao thông lớn nhất trung tâm quận Long Biên - cầu Chui, là nơi liên kết cửa ngõ phía Bắc Thủ đô kết nối với quốc lộ 5, đường 5 kéo dài đi các tỉnh Quảng Ninh, Hải Phòng, Hải Dương cũng như các hướng Bắc Ninh, Lạng Sơn và sân bay Nội Bài. Đây là trục giao thông chính phục vụ các khu công nghiệp, khu đô thị phía Bắc sông Hồng, khép kín đường vành đai 2, đoạn phía Đông Bắc thành phố.

HANOI HOMELAND được thiết kế với kết cấu hai tòa nhà hình chữ H khép kín giúp tối ưu kiểm soát an ninh cùng hệ thống tiện ích nội khu đầy đủ như quảng trường trung tâm rộng rãi, riêng biệt, với mật độ cây xanh cao, là nơi lý tưởng để an cư, lạc nghiệp.



<b>Vị trí</b>	: Phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.
<b>Quy mô</b>	: 4 đơn nguyên hỗn hợp cao 18 tầng và 2 tầng hầm
<b>Tổng diện tích:</b>	: 1,7ha
<b>Tổng số căn hộ</b>	: 1.224 căn hộ
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 1.418 tỷ đồng
<b>Tiến độ hoàn thành</b>	: Quý III/2019
<b>Chủ đầu tư</b>	: Công ty cổ phần Đầu tư Hải Phát Thủ Đô





## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

### DỰ ÁN BEA SKY



<b>Vị trí</b>	: KĐT Tây Nam Kim Giang 1, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội.
<b>Quy mô</b>	: Dự án gồm 02 khối tháp hỗn hợp cao 26 tầng (01 tầng hầm, 03 tầng thương mại, 02 tầng để xe, 21 tầng căn hộ)
<b>Diện tích đất</b>	: 5.000m <sup>2</sup>
<b>Tổng sàn xây dựng</b>	: 60.190m <sup>2</sup>
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 793,5 tỷ đồng
<b>Tiến độ hoàn thành</b>	: Quý IV/2019
<b>Chủ đầu tư</b>	: Công ty cổ phần Đầu tư Đại Đông Á

CÁC DỰ ÁN CHUẨN BỊ TRIỂN KHAI NĂM 2019 VÀ CÁC NĂM TIẾP THEO

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở CAO CẤP PHÚ HÀI, BÌNH THUẬN



- Vị trí** : Đường Võ Nguyên Giáp, Phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
- Diện tích đất** : 5 ha.
- Tổng mức đầu tư** : 1.890 tỷ đồng
- Quy mô** : Nhà ở biệt thự, Shophouse cao 3-4 tầng, hỗn hợp chung cư cao tầng và thương mại dịch vụ cao 30 tầng
- Tiến độ triển khai** : T7/2019 đến tháng T12/2019 xong phần thấp tầng, đến tháng T2/2022 xong phần cao tầng.



## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

### DỰ ÁN SEA THUẬN PHƯỚC



<b>Vị trí</b>	: Đường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, Đà Nẵng, Cận tổ hợp Hòa bình Green, và cầu Thuận Phước
<b>Diện tích đất</b>	: 1,16 ha
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 2.740 tỷ
<b>Quy mô</b>	: <ul style="list-style-type: none"><li>» 2 tháp Condotel có chiều cao 25-27 tầng (2 tầng hầm)</li><li>» 2 tháp Thương mại có chiều cao 25-28 tầng (2 tầng hầm)</li><li>» Mật độ xây dựng: 55 - 60%</li></ul>
<b>Tiến độ triển khai</b>	: Quý IV/2019 - Quý II/2022

## DỰ ÁN TM1 CỒN TÂN LẬP NHA TRANG



<b>Vị trí</b>	: Đường Trần Phú, phường Xương Huân, TP Nha Trang, Khánh hòa, Cận UBND tỉnh Khánh Hòa
<b>Diện tích đất</b>	: 8.111m <sup>2</sup>
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 3.945 tỷ đồng
<b>Quy mô</b>	: 02 khối tháp cao 40 tầng (02 tầng hầm. 04 tầng thương mại. 36 tầng căn hộ condotel và khách sạn)
<b>Tiến độ triển khai</b>	: Quý IV/2019 - Q II/2022.



## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

### DỰ ÁN THE PHOENIX (GIAI ĐOẠN 2)

<b>Vị trí</b>	: Đan Phượng, Hà Nội, Phía Bắc giáp đường Hoàng Quốc Việt kéo dài, phía Đông giáp đường vành đai 4, phía Nam giáp thị trấn Phùng
<b>Diện tích đất</b>	: Toàn khu 44,97 ha, giai đoạn 2 là 4,16ha
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: GĐ2: 707 tỷ đồng
<b>Quy mô</b>	: Xây dựng 85 căn biệt thự sinh thái
<b>Tiến độ triển khai</b>	: T6/2019 - T12/2019



## DỰ ÁN BIỆT THỰ CAO CẤP SUNSHINE HILL

**Vị trí** : Phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, Bình Thuận.

**Diện tích đất** : 7,4 ha.

**Tổng mức đầu tư** : 1.300,9 tỷ đồng

**Quy mô** : 140 căn Nhà ở biệt thự cao 3 tầng

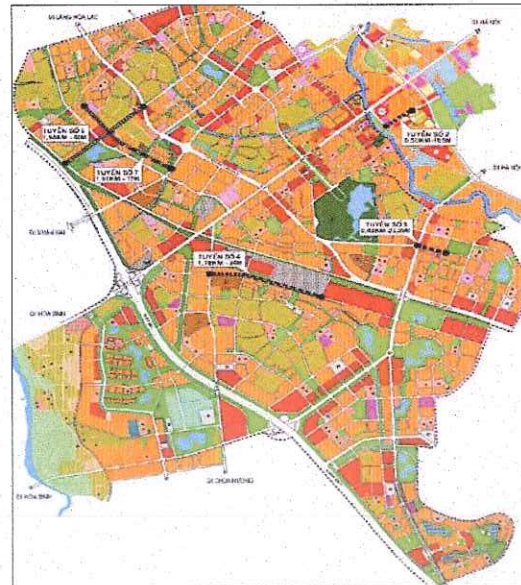
**Tiến độ triển khai** : T7/2019 - T1/2020





## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

### DỰ ÁN 5 TUYẾN ĐƯỜNG BT HÀ ĐÔNG VÀ 6 DA ĐỐI ỨNG



#### DỰ ÁN KHU NHÀ Ở PHÚ LÂM

- Vị trí** : Phường Phú Lâm và Phường Yên Nghĩa, Quận Hà Đông, Hà Nội
- Diện tích đất** : 13,64 ha
- Tổng mức đầu tư** : 2.562 tỷ đồng



#### KHU NHÀ Ở CAO TẦNG KIẾN HƯNG

- Vị trí** : Phường Kiến Hưng, Quận Hà Đông, Hà Nội
- Diện tích đất** : 2,55 ha
- Tổng mức đầu tư** : 1.815 tỷ đồng



#### KHU CHỨC NĂNG ĐÔ THỊ KIẾN HƯNG

- Vị trí** : Phường Phú Lâm và Phường Yên Nghĩa, Quận Hà Đông, Hà Nội
- Diện tích đất** : 13,64 ha
- Tổng mức đầu tư** : 2.562 tỷ đồng

<b>Vị trí</b>	: Trên địa bàn quận Hà Đông và một phần thuộc huyện Hoài Đức với tổng chiều dài khoảng 6,18 km
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 1.960 tỷ đồng
<b>Quy mô</b>	Gồm có 05 tuyến đường giao thông nằm. Cụ thể: » Tuyến 2 (Đường 19-5): Tuyến đi qua Phường Văn Quán, quận Hà Đông, rộng 18.5m, dài khoảng 0,5 Km » Tuyến 3: Tuyến đi qua phường Kiến Hưng, Hà Đông, rộng 23.25m, dài khoảng 0,43 Km. » Tuyến 4: Tuyến đi qua Phường Phú Lãm và Phú Lương, quận Hà Đông, rộng 24.0m, dài khoảng 1,78 Km. » Tuyến 6: Tuyến đi qua phường Dương Nội, quận Hà Đông và xã Đông La, huyện Hoài Đức, rộng 40m, dài khoảng 1,56 Km. » Tuyến 7: Tuyến đi qua phường Dương Nội, quận Hà Đông và xã La Phù, huyện Hoài Đức, rộng 17.0m, dài khoảng 1,91 Km.
<b>Tiến độ triển khai</b>	: Q3/2019 - Q4/2020



#### KHU ĐÔ THỊ BẮC LÃM

<b>Vị trí</b>	: Phường Phú Lương, Quận Hà Đông, Hà Nội
<b>Diện tích đất</b>	: 41,69 ha
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 9,166 tỷ đồng



#### KHU NHÀ Ở DƯƠNG NỘI

<b>Vị trí</b>	: Phường Phú Lương, Quận Hà Đông, Hà Nội
<b>Diện tích đất</b>	: 2,55 ha
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 439 tỷ đồng



#### KHU NHÀ Ở HÀ CẦU

<b>Vị trí</b>	: Phường Hà Cầu, Quận Hà Đông, Hà Nội
<b>Diện tích đất</b>	: 2,44 ha
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 1.733 tỷ đồng









## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

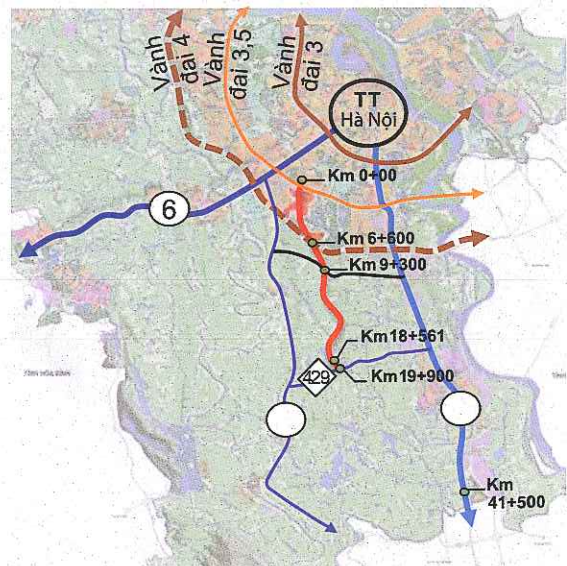
### DỰ ÁN BT ĐƯỜNG TRỰC PHÍA NAM HÀ TÂY



- Vị trí** : Điểm đầu km19+900 tại huyện Thanh Oai, đi qua huyện Ứng Hòa, điểm cuối km41+500 tại huyện Phú Xuyên
- Tổng mức đầu tư** : 3.800 tỷ đồng
- Quy mô** : Tổng chiều dài: ~ 21,6km, mặt cắt ngang: 40m, với 04 làn xe cơ giới, tốc độ thiết kế: 60 km/h
- Tiến độ triển khai** : Quý III/2019 - Quý IV/2021

**Ghi chú:**

- Đường trục phía Nam 
- Đường quốc lộ 
- Đường vành đai 
- Đường tỉnh lộ 



## KHU ĐÔ THỊ MỸ HƯNG - DỰ ÁN ĐỐI ỨNG BT ĐƯỜNG TRỰC



### Vị trí

Thuộc các xã Cự Khê, xã Mỹ Hưng, xã Tam Hưng - Huyện Thanh Oai, Hà Nội,  
: Cách trung tâm Hà Nội 16 km, trung tâm quận Hà Đông 4 km phía Bắc giáp  
KĐT Thanh Hà, phía Tây giáp đường vành đai 4,

### Diện tích đất

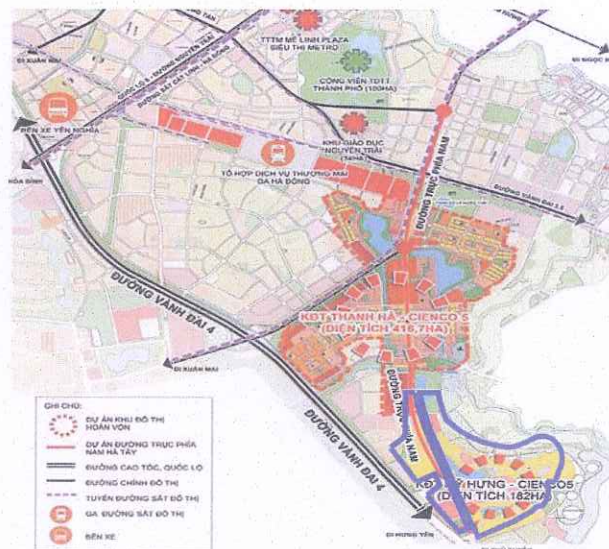
: 182 ha. đất nhà ở: 73,8 ha

### Tổng mức đầu tư phần HTKT

: 4.637 tỷ đồng

### Tiến độ triển khai

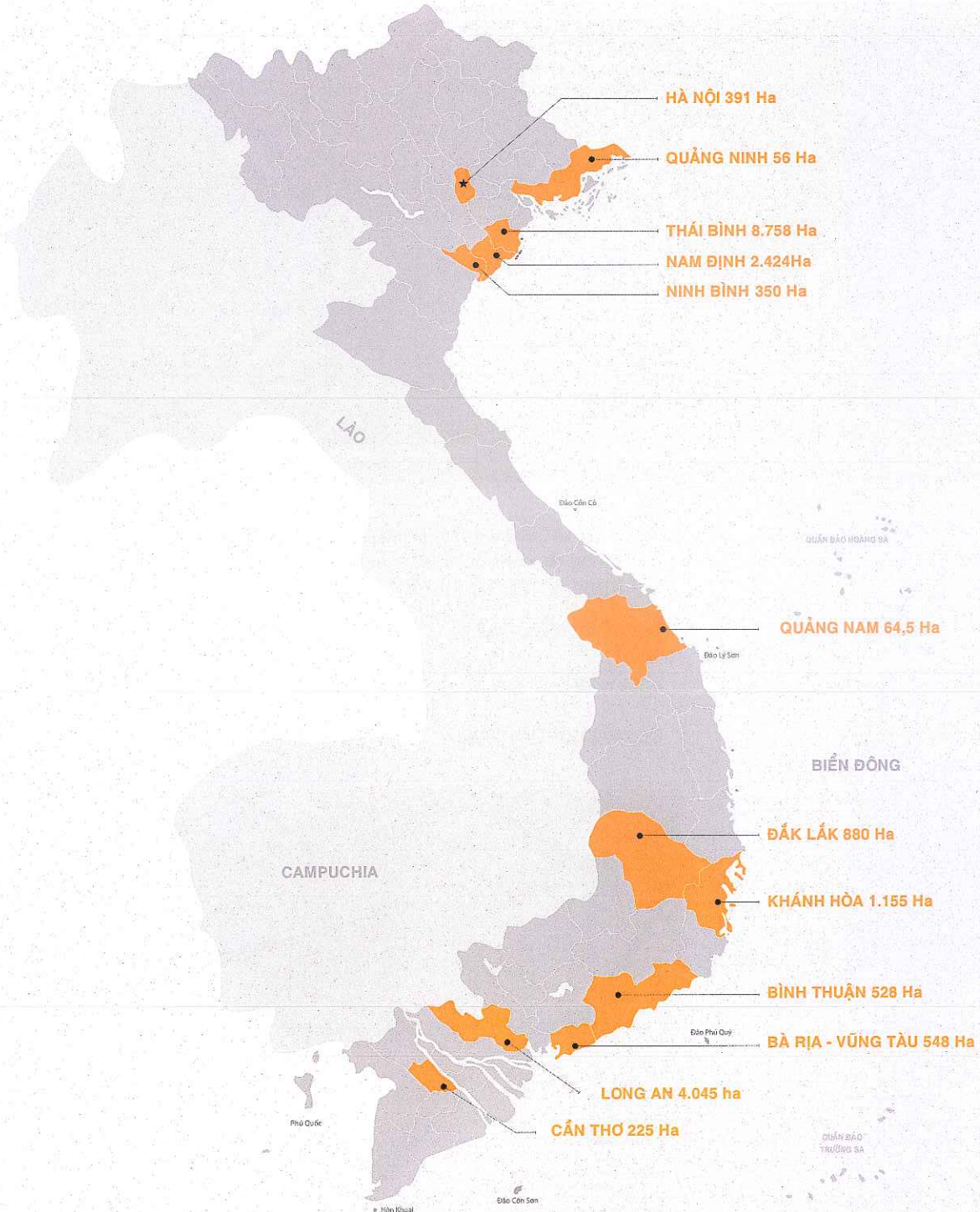
: Quý IV/2020 - Quý IV/2024





## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

QUỸ ĐẤT 2019 - 2023



## CÁC DỰ ÁN CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ

### TRUNG TÂM DVDL HÀM TIẾN - MŨI NÉ



**Vị trí** : Phường Hàm Tiến, thành phố Phan Thiết, Bình Thuận

**Diện tích đất** : 198 ha

**Tổng mức đầu tư** : 9.831 tỷ đồng

**Quy mô** : Khu TĐTT, quảng trường, công viên nước, khu vui chơi giải trí, trung tâm thương mại, KS 5 sao, khu dân cư, biệt thự nghỉ dưỡng, v.v.

**Tiến độ triển khai** : T6/2020 - T6/2024

### KHU BIỆT THỰ VƯỜN ĐỒI SINH THÁI GOLDEN BEACH VILLA

**Vị trí** : Xã Vĩnh Lương và phường Vĩnh Hòa, TP Nha Trang, Khánh hòa

**Diện tích đất** : 54,18 ha

**Tổng mức đầu tư** : 3.760 tỷ đồng

**Quy mô** : 600 căn hộ biệt thự vườn đồi sinh thái diện tích 350-600m<sup>2</sup>

**Tiến độ triển khai** : T10/2020 - T10/2022





## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN ĐIỀU HÀNH (tiếp theo)

### NHÀ VƯỜN SINH THÁI CÔNG NGHỆ CAO ĐỒNG QUANG



<b>Vị trí</b>	: Xã Đồng Quang, Nghĩa Hương, Cấn Hữu huyện Quốc Oai, Hà Nội
<b>Diện tích đất</b>	: 30ha
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 1.300 tỷ đồng
<b>Quy mô</b>	: 39 căn biệt thự nhà vườn cao 2,5 tầng
<b>Tiến độ triển khai</b>	: T6/2020 - T9/2021

### KHU ĐÔ THỊ MỚI TÂY NAM AN KHÁNH



<b>Vị trí</b>	: Xã An Khánh và An Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội
<b>Diện tích đất</b>	: 96,98 ha
<b>Tổng mức đầu tư phần HTKT</b>	: 3.500 tỷ đồng
<b>Quy mô</b>	: Nhà liền kề 87.911 m <sup>2</sup> , nhà biệt thự 86.98 m <sup>2</sup> , công trình cao tầng 15.190 m <sup>2</sup> cây xanh, mặt nước. 47.800 m <sup>2</sup>
<b>Tiến độ triển khai</b>	: T2/2021 - T9/2024



## DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI AN BÌNH 1&2

<b>Vị trí</b>	: Phường An Bình, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ
<b>Diện tích đất</b>	: 223 ha
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 9.000 tỷ đồng
<b>Quy mô</b>	: Công viên cây, bãi đỗ xe, đất ở mật độ cao, đất ở mật độ thấp, đất xây dựng chung cư, đất ở xã hội, đất thương mại dịch vụ đa chức năng, đất ở tái định cư tại chỗ, đất công trình công cộng, bệnh viện, sân vận động, giáo dục, Đất HTKT
<b>Tiến độ triển khai</b>	: T1/2021 – T6/2023

## THÁP DU LỊCH CÔN CÁI KHẾ



<b>Vị trí</b>	: Vòng xoay côn Cái Khế, Quận Ninh Kiều, Thành phố Cần Thơ
<b>Diện tích đất</b>	: 2,38 ha
<b>Tổng mức đầu tư</b>	: 2.048 tỷ đồng
<b>Quy mô</b>	: Trung tâm hội nghị, triển lãm, rạp chiếu phim, trung tâm thương mại, VCGT, CLB, khách sạn 5 sao, condotel, nhà hàng, giải khát, đài vọng cảnh và các dịch vụ phụ trợ khác
<b>Tiến độ triển khai</b>	: T7/2020 - T12/2022

## **BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

### **ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2018**

Trong năm qua, cùng với sự hỗ trợ, đồng hành của Quý cổ đông và sự chỉ đạo đúng đắn, kịp thời của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, sự cố gắng, nỗ lực hết mình của toàn thể cán bộ nhân viên của Hải Phát Invest, hoạt động kinh doanh của Công ty đã đạt được những thành tựu nhất định.

Tổng doanh thu năm 2018 của Công ty mẹ đạt 2.292 tỷ đồng, hợp nhất đạt 2.266 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế

Công ty mẹ đạt 482,2 tỷ đồng, tăng 50,8% so với năm 2017 và hợp nhất đạt 452,3 tỷ đồng, đạt 100,5% kế hoạch và tăng 39,1% so với năm 2017.

Năm 2018, được sự ủy quyền của ĐHĐCĐ theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ.2018 ngày 27/04/2018, HĐQT đã triển khai thành công một số nhiệm vụ và mục tiêu trọng tâm sau:



Niêm yết thành công 150 triệu cổ phiếu trên Sàn giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh vào ngày 24/07/2018. Đây là sự kiện đánh dấu bước đột phá, sự khởi đầu mới trên chặng đường mới vươn ra biển lớn của Hải Phát Invest. Đây thực sự là vận hội mới để Hải Phát Invest bứt phá và nâng tầm thương hiệu với mục tiêu trở thành doanh nghiệp BĐS hàng đầu Việt Nam. Đến nay vốn hóa của Công ty đạt 4.750 tỷ đồng, tương đương 200 triệu USD.

Công ty đã tăng vốn điều lệ thành công từ 1.500 tỷ đồng lên 1.999,9 tỷ đồng bằng cổ phiếu để thanh toán cổ tức năm 2017 và cổ phiếu thưởng từ nguồn vốn chủ sở hữu.





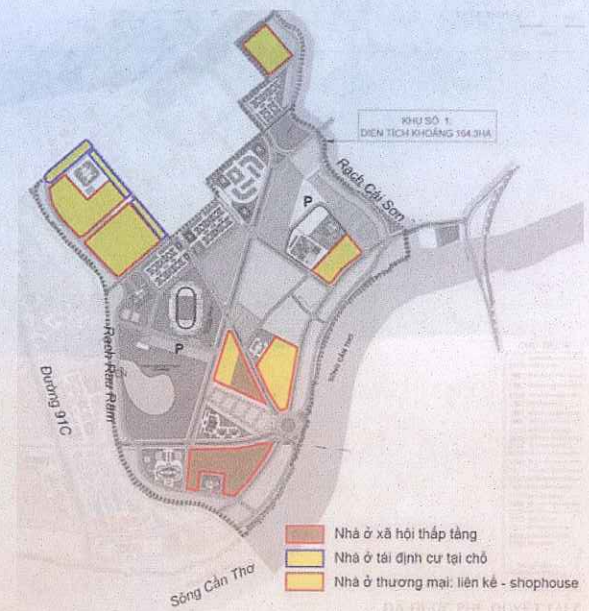
Dự án Khu đất đầu giá Trâu Quỳ, Gia Lâm, Hà Nội (Tên thương mại: Thuận An Central Lake). Dự án có quy mô 1,75ha, bao gồm 140 căn liền kề với tổng mức đầu tư 457,7 tỷ đồng.



Dự án Khu đô thị mới Phú Lương, Hà Đông, Hà Nội: Dự án có quy mô 3,58ha, bao gồm 236 căn nhà ở liền kề và biệt thự với tổng mức đầu tư 1.082 tỷ đồng.



Dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến - Mũi Né - Bình Thuận: Dự án có quy mô 198ha với tổng mức đầu tư 9.831 tỷ đồng, trong đó Hải Phát Invest tham gia với tỷ lệ 70%. Dự án này nằm trong vùng lõi của Trung tâm du lịch thể thao biển Quốc gia theo quyết định số 1772/QĐ-TTg ngày 18/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ.



Dự án Khu đô thị mới An Bình 1 và An Bình 2, quận Ninh Kiều, Tp.Cần Thơ: Dự án có quy mô 222,7ha với tổng mức đầu tư khoảng 9.051,5 tỷ đồng.





## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

### ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2018 (tiếp theo)

Đối với việc phát triển các sản phẩm bất động sản của công ty, các sản phẩm nhà ở của Hải Phát Invest cung cấp ra thị trường được các khách hàng chờ đợi và đánh giá cao. Thương hiệu Hải Phát trên thị trường đã được khẳng định, tiếp tục giữ vững tốc độ tăng trưởng trên thị trường, từng bước đảm bảo mục tiêu hiện diện các loại hình sản phẩm đa dạng, phù hợp với các đối tượng, phân khúc khách hàng. Cùng với đó, với định hướng và mục tiêu từ những năm trước, hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản tiếp tục được Công ty đầu tư và mở rộng thị trường trên khắp cả nước đặc biệt đối với địa bàn có nhiều tiềm năng lớn như Bình Thuận, Đà Nẵng, Quảng Nam, Nha Trang, Cần Thơ, Thừa Thiên Huế, Nam Định, Thái Bình, v.v.

Năm 2018 Công ty đã đạt một số giải thưởng, danh hiệu cao quý và có uy tín, cụ thể:

**Top 10 Thương hiệu mạnh Đất Việt năm 2018.**

**Giải thưởng quốc gia Bất động sản Việt Nam 2018 cho dự án The Vesta - Nhà ở Xã hội tốt nhất 2018.**

**Top 10 thương hiệu nhân hiệu tin dùng năm 2018.**

**Top 100 Giải thưởng Sao Vàng Đất Việt năm 2018.**

### NHÂN SỰ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị của Công ty gồm có 6 thành viên: Chủ tịch HĐQT và Phó Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra. HĐQT chưa thành lập các tiểu Ban.

Các thành viên HĐQT của Công ty đến thời điểm 31/12/2018 gồm:

STT	HỌ TÊN	CHỨC VỤ
1	Ông Đỗ Quý Hải	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Lê Tiến Hùng	Phó Chủ tịch HĐQT Thường trực
3	Ông Nguyễn Văn Phương	Phó Chủ tịch HĐQT
4	Ông Phạm Minh Tuấn	Thành viên HĐQT
5	Ông Hoàng Vệ Dũng	Thành viên HĐQT độc lập
6	Ông Nguyễn Xuân Đông	Thành viên HĐQT độc lập

## HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2018, HĐQT đã họp 04 lần và tổ chức lấy ý kiến bằng văn bản đến các thành viên HĐQT để ban hành các Nghị quyết và Quyết định của HĐQT phục vụ cho công tác quản trị Công ty. Tổng thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT là 4.238.966.320 đồng.

Từng thành viên HĐQT Công ty trong năm 2018 đã nỗ lực, tập trung trí tuệ tập thể để hoàn thành tốt nhiệm vụ quản trị hoạt động doanh nghiệp theo đúng định hướng phát triển, hành động vì lợi ích cổ đông và vì sự phát triển chung của doanh nghiệp.

Kể từ tháng 04/2018, Chủ tịch HĐQT không kiêm nhiệm chức danh Tổng Giám đốc điều hành Công ty. Điều này đã tạo thuận lợi Chủ tịch HĐQT tập trung cho công tác định hướng, quản trị Công ty. Qua đó tách riêng biệt giữa người quản trị Công ty và điều hành Công ty được thực hiện một cách độc lập và bước đầu đã hiệu quả cao trong hoạt động quản lý và điều hành Công ty.

HĐQT hoạt động theo nguyên tắc **"Tập thể lãnh đạo, cá nhân phụ trách"**, các cá nhân được phân công từng mảng/lĩnh vực chuyên sâu, luôn nêu cao tinh thần đoàn kết, chủ động, trách nhiệm, trung thực và cẩn trọng để thực hiện tốt chức trách, nhiệm vụ được giao. Trong năm 2018, HĐQT đã ban hành tổng cộng 94 Nghị quyết, Quyết định thông qua nhiều chủ trương quan trọng đối với hoạt động và định hướng phát triển của Công ty trong đó có một số nội dung chính như sau:

**Phê duyệt các nội dung trình và chỉ đạo tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018.**

**Phê duyệt chủ trương đầu tư và điều chỉnh chủ trương/phương án đầu tư một số dự án trọng điểm, bao gồm:**

- Thành lập Công ty TNHH một thành viên Hải Phát Bình Thuận do Hải Phát sở hữu 100% vốn để triển khai một số dự án tại Bình Thuận.
- Thành lập Công ty cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Hải Phát, Hải Phát sở hữu 70% vốn nhằm phát triển mảng phân phối bất động sản và đào tạo.
- Thành lập Doanh nghiệp Dự án Công ty TNHH BT Hà Đông, Hải Phát sở hữu 70% vốn để triển khai thực hiện Dự án BT Hà Đông theo hình thức Hợp đồng BT.
- Phê duyệt chủ trương đầu tư, hợp tác đầu tư một số dự án như: Dự án trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến - Mũi Né - Bình Thuận. Dự án BT Bờ kè Sông Cái - Nha Trang. Dự án Khu đô thị mới An Bình (Khu 1 và Khu2), quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, v.v.
- Tăng vốn điều lệ Công ty TNHH một thành viên Địa ốc Châu Sơn từ 400 tỷ đồng lên 720 tỷ đồng.
- Phê duyệt điều chỉnh phương án kinh doanh tại dự án Roman Plaza nhằm đẩy nhanh hoạt động kinh doanh, bán hàng.
- Thoái một phần vốn tại Công ty TNHH phát triển Địa ốc Hải Phong.
- Phê duyệt chuyển nhượng thành công dự án 5ha tại phường Phú Hải, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận theo hình thức đấu giá.
- Phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án khu đất đấu giá Trâu Quỳ, Gia Lâm, Dự án Khu đô thị mới Phú Lương.
- Thông qua chủ trương đầu tư các dự án mới, hợp tác đầu tư.

## **BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)**

### **HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)**

Huy động khoản vay, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, thế chấp cầm cố tài sản. Trong năm 2018, Công ty huy động được 1.2000 tỷ đồng trái phiếu theo kế hoạch nhằm tăng quy mô vốn và đầu tư bổ sung các dự án.

Tăng vốn điều lệ thành công từ 1.500 tỷ đồng lên 1.999,9 tỷ đồng bằng cổ phiếu để thanh toán cổ tức năm 2017 và cổ phiếu thưởng từ nguồn vốn chủ sở hữu.

Thay đổi đăng ký kinh doanh, sửa đổi bổ sung điều lệ Công ty phù hợp với quy mô tăng vốn điều lệ.

Niêm yết thành công 150 triệu cổ phiếu lần đầu của công ty trên Sàn giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh.

Kiện toàn, cơ cấu, sắp xếp bộ máy tổ chức và hoạt động, bổ nhiệm các lãnh đạo và quản lý của Công ty, cử đại diện theo ủy quyền quản lý phần vốn góp.

Trong năm 2018, HĐQT đã tiến hành bổ nhiệm 01 Tổng giám đốc điều hành, 02 phó Tổng giám đốc phụ trách,

đồng thời miễn nhiệm 03 Phó Tổng giám đốc. Cử và thay đổi người đại diện quản lý phần vốn góp tại các Công ty con, Công ty liên kết.

Bên cạnh đó còn nhiều quyết định quan trọng khác để Ban điều hành làm cơ sở để triển khai thực hiện.

Ngoài các phiên họp HĐQT định kỳ, để kịp thời thông qua các chủ trương phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, HĐQT còn lấy ý kiến các thành viên HĐQT bằng văn bản để thông qua các Nghị quyết của HĐQT theo đúng Điều lệ Công ty. HĐQT còn thường xuyên giao ban công việc hàng tháng để kiểm tra, đánh giá công việc của HĐQT và giám sát việc thực hiện của HĐQT trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Các nghị quyết, quyết định của HĐQT được xây dựng trên nguyên tắc tập thể, ban hành đều dựa trên sự thống nhất của tất cả các thành viên, đảm bảo tính khách quan và tập trung trí tuệ của các thành viên HĐQT.

### **HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

HĐQT đã thực hiện hiệu quả công tác chỉ đạo, giám sát thông qua nhiều hoạt động:

Tham dự và có ý kiến chỉ đạo trong các cuộc họp quan trọng của Ban Tổng Giám đốc về việc triển khai các nghị quyết, quyết định của HĐQT, hoặc về việc chuẩn bị các đề án, dự án để trình HĐQT.

Theo dõi và nắm bắt quá trình điều hành sản xuất kinh doanh, thông qua các báo cáo, văn bản của Ban Tổng Giám đốc. Trực tiếp chỉ đạo và góp ý đối với Ban Tổng Giám đốc trong một số vấn đề quan trọng phát sinh trong quá trình điều hành sản xuất kinh doanh.

Tham dự và có ý kiến chỉ đạo trong các cuộc họp về xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty. Báo cáo

và kiểm điểm thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm, công tác tổ chức lao động và chính sách nhân sự.

Thường xuyên giám sát các hoạt động sản xuất kinh doanh thường ngày của Công ty nhằm đảm bảo tuân thủ tuyệt đối các quy định của Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp và các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT.

Ban Tổng Giám đốc dưới sự chỉ đạo của HĐQT đã điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng phương hướng, mục tiêu, nhiệm vụ do HĐQT đề ra phù hợp với pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHCĐ. Trong hoạt động điều hành, Ban Tổng Giám đốc đã thường xuyên báo cáo xin ý kiến của HĐQT, đồng thời tích cực, chủ động xử lý kịp thời các vấn đề nảy sinh hàng ngày, đảm bảo việc điều hành linh hoạt và hiệu quả.

Dưới sự chỉ đạo và giám sát của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã trực tiếp xây dựng và ban hành hoặc trình HĐQT ban hành các văn bản, quy trình, quy chế quản lý nội bộ góp phần kiện toàn mô hình tổ chức, nhân sự của Công ty theo hướng chuyên nghiệp, chất lượng và hiệu quả.

Trong năm 2018, Ban Tổng Giám đốc đã làm tốt công tác tổ chức thực hiện các mục tiêu đã đề ra, có nhiều giải pháp quyết liệt, năng động trong kinh doanh cũng như trong quản lý điều hành Công ty. Với tinh thần trách

nhiệm cao, các thành viên Ban Tổng giám đốc đã chủ động các phương án sản xuất kinh doanh phù hợp với thực tế tình hình thị trường trên cơ sở chỉ đạo của Hội đồng Quản trị, từ đó hoàn thành kế hoạch về lợi nhuận năm 2018.

Đây là sự cố gắng rất lớn của Ban Tổng Giám đốc cũng như toàn thể cán bộ nhân viên của Công ty, tạo điều kiện và là tiền đề để Công ty tiếp tục phát triển ổn định và bền vững.





## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

### ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2019

Năm 2019, sẽ là năm được dự báo có nhiều biến động và tiếp tục còn khó khăn. Xong cũng có những nhuận lợi nhất định như tăng trưởng kinh tế, nền kinh tế vĩ mô trong nước tiếp tục ổn định, cơ hội từ việc mở cửa nền kinh tế thông qua các hiệp định đã được ký kết sẽ

tạo điều kiện thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài có chi phí hợp lý. Đồng thời đầu tư từ khối kinh tế tư nhân cũng được cải thiện nhờ những chính sách cải thiện môi trường kinh doanh. Trong bối cảnh đó, HĐQT xác định định hướng hoạt động trong năm 2019 như sau:

1

Xây dựng và hoàn chỉnh định hướng chiến lược của Công ty cho phù hợp với tình hình mới.

2

Tiếp tục tập trung vào hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi là đầu tư, kinh doanh bất động sản. Đa dạng các loại hình và phân khúc sản phẩm. Từng bước đẩy mạnh và mở rộng, phát triển các phân khúc, sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng, du lịch và bất động sản công nghiệp tiềm năng tại thành phố biển như Bình Thuận, Cần Thơ, Nha Trang, Đà Nẵng và Thái Bình.

3

Tập trung tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án có quy mô, quỹ đất lớn để triển khai trong dài hạn. Đồng thời đi đôi với đẩy mạnh đầu tư các dự án ngắn hạn tạo nguồn thu thông qua hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất và hoạt động M&A các dự án đủ điều kiện triển khai thi công.

4

Ưu tiên tập trung nguồn lực cho các dự án cơ bản đã hoàn thành thủ tục pháp lý để có thể triển khai được trong năm 2019 như: (1) Dự án TM1 Nha Trang. (2) Dự án Khu nông nghiệp công nghệ cao Đồng Quang. (3) Dự án Khu đô thị Tây Nam An Khánh. (4) Dự án Khu đô thị mới An Bình - Cần Thơ (Khu 1 và 2). (5) Dự án The Phoenix giai đoạn 2. (6) Dự án Trung tâm dịch vụ du lịch Hàm Tiến - Mũi Né. (7) Dự án 5ha tại Phú Hải - Mũi Né. (8) Dự án Khu nhà ở Dương Nội và (9) Khu nhà ở cao tầng Kiến Hưng (Dự án đối ứng Dự án BT Hà Đông).

5

Chủ động, tích cực tìm kiếm các thị trường, phát huy tối đa mọi nguồn lực để đầu tư phát triển kinh doanh, mang lại lợi nhuận và tạo nên thương hiệu cho Hải Phát. tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người lao động, tham gia thực hiện tốt các chính sách xã hội.

6

Thực hiện tăng vốn điều lệ của Công ty từ 1.999,9 tỷ đồng lên 2.875 tỷ đồng. Chủ động tìm kiếm các nguồn vốn trung và dài hạn với chi phí hợp lý để phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty, tăng doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.

7

Đẩy mạnh công tác đào tạo để nâng cao năng lực, đào tạo thể hệ cán bộ quản lý kế cận, khẳng định vị thế là doanh nghiệp có môi trường làm việc tốt.

8

Hoàn thiện hệ thống quản trị, cơ cấu tổ chức của Công ty cho phù hợp với chuẩn mực và vị thế của Công ty đại chúng niêm yết.

9

Tái cấu trúc các Công ty con, Công ty liên kết và hoàn thiện hệ thống quản trị các Công ty thuộc hệ sinh thái HẢI PHÁT INVEST.

10

Tăng cường kiểm tra tuân thủ trong việc minh bạch tình hình tài chính, minh bạch trong hoạt động công bố thông tin và tuân thủ pháp luật các hoạt động SXKD của Công ty.





## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

*Ban kiểm soát của Công ty Nhiệm kỳ 2018 - 2023 có 03 thành viên gồm: 01 Trưởng ban và 02 Thành viên.*

*Ngay sau khi Đại hội đồng cổ đông kết thúc, Ban Kiểm soát đã trao đổi, hội ý, phân công công việc và các lĩnh vực phụ trách cho từng thành viên. Trong năm 2018 Ban Kiểm soát đã phối hợp chặt chẽ với HĐQT và Ban Giám đốc theo dõi sát việc thực hiện nghiêm túc các công việc cụ thể sau:*

- Theo dõi và giám sát việc thực hiện các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.
- Theo dõi và giám sát việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc.
- Tham gia kiểm tra giám sát hoạt động kiểm toán, xem xét các báo cáo tài chính định kỳ do Ban Tổng Giám đốc cung cấp nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam.
- Thường xuyên phối hợp với Ban Tổng giám đốc và các bộ phận chức năng của Công ty để đẩy mạnh việc giám sát hoạt động SXKD, phấn đấu hoàn thành mục tiêu kế hoạch năm 2018.
- Xem xét tính pháp lý, trình tự thủ tục ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, Tổng Giám đốc theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật.
- Kiểm soát việc công bố thông tin của Công ty và các đơn vị thành viên theo đúng quy định của pháp luật về yêu cầu công bố thông tin đối với Công ty đại chúng, Công ty niêm yết.
- BKS luôn giám sát việc kiểm phiếu về việc lấy ý kiến thành viên HĐQT bằng văn bản các vấn đề có liên quan.
- Thẩm định các tài liệu họp Đại hội cổ đông.
- Ngoài ra, trong năm 2018, Ban Kiểm soát không nhận được bất cứ yêu cầu nào của Cổ đông để cần phải có quyết định kiểm tra bất thường đối với các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.
- Ngoài các công tác trọng yếu trên, để đảm bảo cập nhật thông tin được kịp thời, cụ thể Ban Kiểm soát cũng đã tham dự đầy đủ các phiên họp HĐQT và một số buổi họp giao ban của Ban điều hành.
- Trong năm 2018, Ban Kiểm soát đã tổ chức 02 cuộc họp và một số buổi trao đổi hội ý trong nội bộ Ban Kiểm soát.

STT	NGÀY	SỐ THÀNH VIÊN THAM GIA	NỘI DUNG CHÍNH	KẾT QUẢ
1	30/03/2018	03	Xem xét báo cáo tài chính năm 2017, phân tích các ý kiến, đề xuất của đơn vị kiểm toán. Kiểm tra, rà soát các hồ sơ tài liệu, báo cáo chuẩn bị cho cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018.	Báo cáo đảm bảo tính trung thực, hợp lý, hợp lệ phù hợp với các chuẩn mực kế toán hiện hành. Thông tin chính xác và nhất quán.
2	02/10/2018	03	Xem xét tình hình thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông cũng như của HĐQT đến thời điểm 30/09/2018. Kiểm soát việc công bố thông tin của Công ty theo đúng quy định của pháp luật về yêu cầu công bố thông tin đối với Công ty đại chúng, Công ty niêm yết. Đánh giá các đợt kiểm tra tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Đánh giá số liệu kế toán, tài chính đến Quý III.	Nghiêm túc thực hiện Nghị quyết. Không có thiếu sót hay chậm trễ. Thực hiện đúng quy định. Số liệu hạch toán đầy đủ, chính xác theo đúng chuẩn mực. Thông tin cung cấp rõ ràng, minh bạch.







## THÔNG ĐIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Hơn 15 năm thành lập và phát triển, Hài Phát Invest được đánh giá là nhà phát triển BĐS bền vững. Khi nghiên cứu bất cứ một dự án nào, việc bảo vệ, giữ gìn môi trường sống luôn là mục tiêu hàng đầu để Hài Phát Invest quyết định có tiến hành triển khai dự án đó hay không. Song song với việc tăng trưởng để tạo lập nguồn lực kinh tế vững chắc, Hài Phát Invest hướng tới phát triển bền vững với các chiến lược phát triển nguồn nhân lực, bảo vệ môi trường, thực thi trách nhiệm với xã hội, đảm bảo sự cân bằng lợi ích của các bên liên quan, hài hòa giữa tăng trưởng và bảo vệ môi trường, trách nhiệm xã hội.



## TỔNG QUAN BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Hải Phát Invest lập Báo cáo phát triển bền vững theo hướng dẫn của Thông tư 155/2015/TT-BTC. Báo cáo được lập tại Việt Nam, về ngành nghề kinh doanh BĐS, thuộc lĩnh vực tài chính. Được thực hiện bởi hoạt động của Hải Phát Invest và các Công ty con. Thông tin trong báo cáo được cập nhật cho năm tài chính 2018, bắt đầu từ ngày 1/1/2018 và kết thúc ngày 31/12/2018. Các số liệu trong báo cáo được dẫn chiếu từ Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2018.

Mọi vấn đề phát triển bền vững của Hải Phát Invest đều xuất phát từ mục đích phát triển xã hội và bảo vệ môi trường dài hạn. Đó là điểm nhấn giúp cho Công ty luôn đứng vững trên thị trường.

Hải Phát Invest đã và đang nỗ lực đáp ứng mọi sự kỳ vọng của các bên liên quan. Chúng tôi mong muốn nhận được sự đóng góp ý kiến chân thành từ Quý vị.

Mọi ý kiến đóng góp và thắc mắc liên quan đến vấn đề phát triển bền vững, vui lòng gửi về địa chỉ:

Website : [www.haiphat.com.vn](http://www.haiphat.com.vn)

Điện thoại : (+84) 43 2080 666

Fax : (+84) 43 2080 566

Địa chỉ : Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, P.La Khê, Q.Hà Đông, Tp.Hà Nội





## PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG LÀ NỀN TẢNG CỦA HẢI PHÁT INVEST

*Các dự án của Hải Phát Invest có mật độ xây dựng thấp, phần còn lại chú trọng đến cây xanh, các công trình cộng đồng, cảnh quan, v.v. đó là một thách thức với chủ đầu tư khi cân đối giữa bài toán lợi nhuận và đem lại môi trường sống tốt hơn cho cộng đồng và xã hội.*

Hải Phát Invest đã chọn việc bảo vệ và kiến tạo môi trường - một trong những yếu tố quan trọng giúp phát triển bền vững. Ngay từ trong quá trình thi công, Công ty yêu cầu các nhà thầu phải che chắn bảo vệ kỹ càng xung quanh khu vực thi công để tránh bụi bẩn, tiếng ồn làm ảnh hưởng đến khu vực lân cận. Các dự án đều được đánh giá mức độ tác động đến môi trường trước khi triển khai thể hiện. Ở mỗi dự án, tùy thuộc vào thiết kế cụ thể, Hải Phát Invest yêu cầu nhà thầu ứng dụng những kỹ thuật thi công mới, hiện đại để giảm thiểu tác hại đến môi trường ở mức thấp nhất.

Để giảm thiểu việc sử dụng các vật liệu truyền thống ảnh hưởng đến môi trường, Hải Phát Invest là một trong những đơn vị tiên phong áp dụng quy chế của Bộ Xây dựng về việc sử dụng những vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường. Mặc dù việc sử dụng vật liệu này cũng gây ra một số khó khăn, tăng chi phí cho chủ đầu tư từ giá thành vật liệu đến việc đào tạo các công nhân có trình độ tay nghề tốt hơn để đảm bảo chất lượng sản phẩm, Hải Phát Invest vẫn kiên định với mục tiêu bảo vệ và gìn giữ môi trường chung.



## BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

*Mỗi công trình từ khi bắt đầu khảo sát dự án đến khi vận hành, công tác bảo vệ môi trường xanh - sạch - đẹp luôn là công tác đi đầu, Công ty luôn tập trung định hướng vào các giải pháp kinh doanh bền vững dài hạn, thân thiện với môi trường.*

Không chỉ tuân thủ tuyệt đối luật pháp về bảo vệ môi trường, Hải Phát Invest luôn là đơn vị tiên phong với mọi hoạt động bảo vệ môi trường trong xây dựng và vận hành các công trình. Những ưu thế đi đầu như: sử dụng tài nguyên hiệu quả, giảm chi phí vận hành, giảm thiểu tác động tới môi trường trong khi vẫn đảm bảo tiện nghi cho người dùng.

Các dự án do Hải Phát Invest đầu tư cũng như môi trường cảnh quan, văn phòng làm việc của cán bộ nhân viên Công ty được thiết kế với cây xanh, gắn gũi với thiên nhiên và môi trường. Trong hoạt động vận hành, Hải Phát Invest chú trọng đầu tư hệ thống xử lý chất thải, đảm bảo đạt tiêu chuẩn môi trường cho phép, giảm thiểu lãng phí tài nguyên thiên nhiên qua đó góp phần giảm cường độ phát thải khí nhà kính.

Ngoài ra, Chúng tôi cũng chú trọng việc nâng cao nhận thức của cán bộ nhân viên trong việc tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường. Các văn phòng làm việc, các tòa nhà do Hải Phát Invest, quản lý vận hành, hệ thống chiếu sáng là đèn LED tiết kiệm điện, được bật theo giờ, theo khu vực đảm bảo không lãng phí.

Các công trình luôn hướng tới sử dụng năng lượng xanh, điển hình như: Dự án Roman Plaza, Dự án Hanoi Homeland, Dự án Bea Sky.v.v. Đây là những dự án được trao tặng danh hiệu "**Năng lượng xanh**" do Ban Chủ nhiệm Chương trình sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả (UBND TP. Hà Nội) phối hợp với Hội Khoa học công nghệ Việt Nam tổ chức.



Cả 3 dự án đều có thiết kế sử dụng hệ thống BMS theo hướng công nghiệp công nghệ 4.0 tích hợp cho các hệ thống: Hệ thống điều hòa VRV, hệ thống thông gió, hệ thống PCCC, hệ thống thang máy, hệ thống giám sát an ninh, thông tin liên lạc, hệ thống giám sát bãi đỗ xe. Các thiết bị được sử dụng trong tòa nhà như: Màn hình LCD, cây nước nóng, tủ lạnh, quạt điện, đèn Led,v.v. đều sử dụng loại thiết bị được dán nhãn năng lượng của Bộ Công thương.





## TIẾP CẬN VÀ TƯƠNG TÁC VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Hải Phát Invest luôn hướng tới mục tiêu hài hòa lợi ích của các bên liên quan nhằm xây dựng mối quan hệ bền vững dựa trên sự tin cậy, minh bạch và chuẩn mực đạo đức của doanh nghiệp. Thông qua nhiều kênh, Hải Phát Invest lắng nghe và tiếp thu ý kiến đóng góp của từng bên đối với các hoạt động kinh doanh của mình, với mục tiêu cải tiến sản phẩm, nâng cao chất lượng dịch vụ để có những thành tựu trong phát triển kinh tế, đóng góp cho xã hội và môi trường.

Các bên liên quan	Nguyên tắc ứng xử	Cơ chế tiếp nhận ý kiến	Chủ đề chính
 <p><b>Đối tác, nhà cung cấp</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tôn trọng và đề cao tinh thần hợp tác cùng phát triển</li> <li>Giữ chữ tín, cam kết xây dựng và phát triển quan hệ hợp tác bền vững với phương châm "Cùng nhau đồng hành và phát triển"</li> <li>Ưu tiên lựa chọn đối tác, nhà cung cấp đáp ứng yêu cầu quản lý, tuân thủ pháp luật, không gây tổn hại đến môi trường</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đối thoại song phương</li> <li>Hợp định kỳ</li> <li>Thăm, kiểm tra dự án</li> <li>Trao đổi qua điện thoại, email</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chất lượng dịch vụ các sản phẩm</li> <li>Hiệu quả công việc</li> <li>An toàn, sức khỏe, môi trường</li> </ul>
 <p><b>Khách hàng, cư dân</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lấy khách hàng là trung tâm</li> <li>Có thái độ thân thiện, tôn trọng và đúng mực</li> <li>Giữ chữ "tín" với khách hàng trong mọi hành động</li> <li>Không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đối thoại song phương</li> <li>Phòng Chăm sóc khách hàng</li> <li>Sự kiện mở bán</li> <li>Sự kiện thăm căn hộ mẫu</li> <li>Sự kiện tri ân, chăm sóc khách hàng</li> <li>Phòng vấn và tiếp thu ý kiến</li> <li>Tư vấn, trả lời thắc mắc qua điện thoại</li> <li>Email điện thoại chăm sóc khách hàng, đơn thư, group cư dân</li> <li>Ban quản trị, Ban quản lý dự án</li> <li>Hội nghị nhà chung cư</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chất lượng, dịch vụ sản phẩm</li> <li>Mức độ hài lòng của khách hàng</li> <li>Tiếp nhận kịp thời các ý kiến của khách hàng, cư dân</li> <li>Đánh giá hiệu quả, văn hóa làm việc của nhân viên.</li> </ul>



### Người lao động

- Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, gắn kết, sáng tạo và nhân văn
- Thực hành các chính sách phúc lợi ưu việt, tạo điều kiện thu nhập cao và cơ hội phát triển công bằng cho tất cả cán bộ và nhân viên
- Đánh giá thành tích, hiệu quả công việc
- Đào tạo nhân viên mới
- Du lịch nghỉ dưỡng, dã ngoại, hoạt động thể thao, teambuilding
- Tổ chức các ngày lễ kỷ niệm, tặng quà
- Hiệu quả và kỹ năng
- Chính sách Công ty
- An toàn lao động và sức khỏe
- Đoàn kết, gắn bó
- Mối quan hệ đồng nghiệp



### Cổ đông, Nhà đầu tư

- Đề cao nguyên tắc công bằng và minh bạch
- Giữ chữ "tín", cam kết xây dựng và phát triển quan hệ hợp tác bền vững
- Gặp gỡ định kỳ hàng quý trao đổi kết quả hoạt động kinh doanh
- Đại hội đồng cổ đông thường niên, Đại hội đồng cổ đông bất thường
- Hội nghị nhà đầu tư, Hội nghị các nhà phân tích chứng khoán (Investors Meeting, Analyst Meeting), Roadshow
- Đối thoại song phương
- Thăm các dự án offsite
- Trao đổi qua điện thoại, email
- Kết quả hoạt động kinh doanh
- Tình hình hoạt động, hiệu quả hoạt động
- Định hướng phát triển chiến lược
- Tiến độ thực hiện các dự án



### Chính quyền, cơ quan nhà nước

- Tuân thủ Pháp luật
- Báo cáo, xin ý kiến, hướng dẫn thực hiện
- Tham gia góp ý các dự thảo chính sách, văn bản luật
- Tham gia các Hiệp hội BĐS, Hội nghị xúc tiến đầu tư
- Sự kiện giao lưu
- Hội thảo, hội nghị chuyên môn
- Các chủ đề về luật, quản lý nhà nước
- Xu hướng thị trường
- Khó khăn của doanh nghiệp
- Nâng cao chuyên môn
- Công bố thông tin theo quy định



### Xã hội

- Tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện để giúp đỡ những người có hoàn cảnh khó khăn
- Tiết kiệm tài nguyên, bảo vệ môi trường
- Nghiên cứu tác động môi trường, xã hội trước khi triển khai dự án
- Thường xuyên trao đổi với các cơ quan quản lý địa phương



## HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Theo nội dung Báo cáo - Đánh giá của Ban Tổng Giám đốc (trang 4 - 5) và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2018 (trang 105)

Với phương châm **"Khách hàng là trung tâm"**, Hải Phát Invest luôn mong muốn mang đến cho khách hàng những sản phẩm chất lượng tốt và dịch vụ hoàn thiện. Đối với các dự án do Hải Phát Invest phát triển và quản lý vận hành, Công ty lắng nghe mọi chia sẻ và ý kiến của cư dân về chất lượng dịch vụ, vấn đề bảo hành, bảo trì, cải tạo và chất lượng của nhà thầu. Mọi ý kiến đóng góp từ khách hàng và cư dân được truyền đạt tới các bộ phận chức năng của Công ty.

Phòng Chăm sóc khách hàng là đơn vị ghi nhận, theo dõi và đôn đốc các bên liên quan, đánh giá các góp ý và kết nối với cư dân để đảm bảo sự hài lòng cho cư dân.



## TRÁCH NHIỆM CHO SẢN PHẨM

### TRÁCH NHIỆM VỀ PHÁP LÝ NHÀ Ở

Hải Phát Invest tuân thủ các quy định pháp luật về mua bán nhà ở hiện hữu và hình thành trong tương lai. Trước khi đưa sản phẩm ra thị trường, Công ty đã hoàn tất các nghĩa vụ tài chính về đất, quyền sử dụng đất, các yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất, tuân thủ đầy đủ các yêu cầu về phòng cháy chữa cháy, xử lý nước thải, đấu nối hạ tầng và các thủ tục về giao đất và công nhận chủ đầu tư. Bàn giao nhà và giấy tờ chủ quyền không trễ hơn thời hạn được quy định trong hợp đồng mua bán và trong thời hạn cho phép của pháp luật.



### TRÁCH NHIỆM VỀ CHẤT LƯỢNG NHÀ Ở

Trong quá trình hoạt động, liên tục hoàn thiện các quy trình và tiêu chuẩn chất lượng thi công xây dựng và giám sát việc tuân thủ chính sách chất lượng của Công ty cũng như tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định pháp luật về thiết kế và xây dựng. Các dự án do Hải Phát Invest phát triển có chất liệu và phương án kiến trúc phù hợp với các yếu tố địa phương, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành của Việt Nam. Chúng tôi có đội ngũ phát triển và quản lý dự án, kỹ sư xây dựng và kiến trúc sư giàu kinh nghiệm để xây dựng những sản phẩm có chất lượng tốt đến tay người tiêu dùng.



### QUẢN LÝ VẬN HÀNH KHU DÂN CƯ

Sau khi các dự án nhà ở được bàn giao cho người mua nhà, chúng tôi thành lập các Ban quản lý chung cư và thuê công ty quản lý PSP vận hành cho đến khi Ban quản trị khu dân cư được thành lập. Ban quản lý có trách nhiệm hỗ trợ cư dân trong các hoạt động sinh hoạt hàng ngày tại khu chung cư, đảm bảo an ninh, phòng cháy chữa cháy, chăm sóc, chỉnh trang cảnh quan khu dân cư.



### ĐỐI THOẠI VÀ GIẢI QUYẾT KHIẾU NẠI CỦA DÂN CƯ

Mọi thắc mắc và khiếu nại của cư dân sẽ được Ban quản lý chung cư và Phòng Chăm sóc khách hàng của Hải Phát Invest phối hợp với công ty quản lý dịch vụ PSP tiếp nhận và giải quyết ngay khi thông tin được xác thực và kiểm tra. Các kênh tiếp nhận thông tin, ý kiến và khiếu nại của cư dân bao gồm điện thoại hotline, email, phiếu khảo sát ý kiến, hội nghị nhà chung cư định kỳ, các sự kiện tri ân khách hàng, group cư dân, v.v.







## AN TOÀN LAO ĐỘNG VÀ SỨC KHỎE NGHỀ NGHIỆP

Trong quá trình phát triển các dự án, Hải Phát Invest luôn tuân thủ nghiêm ngặt việc áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn ngành xây dựng và quy định pháp luật về an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy trong suốt quá trình phát triển dự án. Chúng tôi tổ chức các cuộc làm việc định kỳ với nhà thầu về chủ đề và vấn đề an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy. Trong năm 2018, toàn bộ các dự án của Hải Phát Invest không xảy ra bất kỳ trường hợp tai nạn chết người nào.



## CHÍNH SÁCH VÀ CHẾ ĐỘ CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

*Người lao động là nguồn lực và yếu tố quyết định đến sự phát triển doanh nghiệp. Hải Phát Invest chú trọng xây dựng và phát triển đội ngũ chuyên gia giỏi trong các lĩnh vực then chốt, tạo dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, đoàn kết và thân thiện với các chính sách và chế độ như sau:*

### ĐẢM BẢO QUYỀN LỢI VÀ BÌNH ĐẲNG ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Hải Phát Invest quản lý và đánh giá người lao động theo năng suất và hiệu quả công việc, đem lại cơ hội công bằng cho tất cả cán bộ nhân viên trong quá trình làm việc, tạo điều kiện để cán bộ nhân viên phát huy năng lực tối đa.

Chú trọng đến công tác phát triển nguồn nhân lực thông qua triển khai chính sách đào tạo định kỳ hàng quý, nhằm nâng cao hiểu biết, trình độ nghiệp vụ cho CBNV, ưu tiên tuyển dụng các vị trí lãnh đạo từ nguồn cán bộ tiềm năng nội bộ.

Tại Hải Phát Invest, người lao động được làm việc trong môi trường chuyên nghiệp với chế độ phúc lợi hợp lý, hài hòa giữa lợi ích của doanh nghiệp và người lao động. Thời gian làm việc tại Hải Phát Invest là 8 giờ/ngày, 5,5 ngày/tuần. Cán bộ nhân viên được hưởng chế độ nghỉ Lễ, nghỉ phép, nghỉ việc riêng được hưởng nguyên lương theo quy định của Luật Lao động.

Với cam kết xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, Hải Phát Invest bố trí văn phòng làm việc cho cán bộ nhân viên rộng rãi, khang trang. Cán bộ nhân viên được cấp phát trang thiết bị làm việc đầy đủ, hiện đại, được kiểm tra sức khỏe định kỳ hàng năm. Hải Phát Invest cũng như các công ty thành viên đều chú trọng xây dựng nội quy lao động theo đúng quy định của Pháp luật.

### CHẾ ĐỘ PHỤ CẤP

- Phụ cấp điện thoại
- Phụ cấp ăn trưa
- Phụ cấp xăng xe đi lại

Hải Phát Invest duy trì mặt bằng lương cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành và có đầu tư hệ thống đo lường và đánh giá hiệu quả công việc, năng lực và mức độ đóng góp của từng cán bộ. Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện đầy đủ theo quy định của Pháp luật. Ngoài ra Hải Phát Invest thường xuyên rà soát, điều chỉnh chính sách phúc lợi, tạo thêm nhiều đãi ngộ thiết thực cho toàn thể cán bộ, nhân viên.



### CÁC CHÍNH SÁCH PHÚC LỢI CHÍNH CỦA HẢI PHÁT INVEST

- Tặng quà vào những sự kiện quan trọng của mỗi cá nhân như sinh nhật, kết hôn, sinh con, được thăm hỏi, tặng quà khi ốm đau, vào các dịp lễ.
- Tổ chức các hoạt động lễ hội, sinh hoạt tập thể, tổ chức cho cán bộ nhân viên các chương trình dã ngoại, du lịch, tham quan nghỉ mát.
- Thành lập Quỹ hỗ trợ cán bộ, nhân viên gặp khó khăn với mục đích trợ cấp, hỗ trợ cho các cán bộ, nhân viên và người thân trong gia đình có hoàn cảnh khó khăn đặc biệt.
- Ngoài ra Hải Phát Invest đã xây dựng và áp dụng chính sách khen thưởng cho mọi CBNV có thành tích, đóng góp vào hiệu quả hoạt động của Công ty.



## HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI TIÊU BIỂU

*Không chỉ chú trọng đến phát triển kinh tế, mỗi năm Hải Phát Invest đều trích một phần lợi nhuận để đóng góp vào các hoạt động cộng đồng nhằm chung tay xây dựng một xã hội ngày càng văn minh giàu đẹp hơn.*

- Năm 2016, đồng hành cùng chương trình Cặp lá yêu thương với số tiền ủng hộ lên tới vài trăm triệu đồng, ủng hộ quỹ Vì người nghèo năm 2016 số tiền 10 tỷ đồng.
- Thường xuyên thăm hỏi và động viên bệnh nhân nghèo có hoàn cảnh khó khăn tại Bệnh viện Đa khoa Hà Đông hàng năm.
- Ủng hộ đồng bào miền Trung bị lũ lụt.
- Năm 2017, ủng hộ xây nhà Đại đoàn kết cho hộ nghèo xã Hòa Bình, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình năm 2017.
- Ủng hộ xây nhà tình thương cho Hội viên Hội phụ nữ nghèo huyện Kim Bôi, tỉnh Hòa Bình năm 2017.
- Tặng quà cho các em nhỏ có hoàn cảnh khó khăn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu năm 2017.
- Ủng hộ Hội nạn nhân chất độc da cam Dioxin tỉnh Thái Bình năm 2016.
- Tại các dự án, thường xuyên tổ chức những hoạt động cho cộng đồng: Hội chợ Tết, Hội chợ xuân, Tết Thiếu nhi, rằm trung thu, ngày Quốc tế Phụ nữ 8/3, 20/10, v.v.







## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng - Du lịch Hải Phát thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây cấp ngày 15/12/2003, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0500447004 ngày 29 tháng 04 năm 2011. đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 11 tháng 01 năm 2019 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp. Theo giấy đăng ký doanh nghiệp lần thứ 14 vốn điều lệ của Công ty là 1.999.963.050.000 đồng tương ứng với 199.996.305 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

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

Tên giao dịch Quốc tế là: HAI PHAT INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt là: HAI PHAT INVEST

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

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

### Công ty con được hợp nhất gồm:

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

Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH Hai thành viên trở lên số 4201728653 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 28/02/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 02 (hai) ngày 29/9/2017. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 169.500.000.000 đồng (Một trăm sáu chín tỷ năm trăm đồng), chiếm 75% vốn điều lệ.

Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH một thành viên số 0107997443 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/9/2017, đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 26/3/2018.

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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



## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc



Đoàn Hòa Thuận

Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 04 tháng 3 năm 2019.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

**KÍNH GỬI: CÁC CỔ ĐÔNG**

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát, được lập ngày 19/02/2019, từ trang 06 đến trang 39 bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2018, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN:

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ Chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không. Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp về các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý các ước tính kế toán của Ban Giám đốc, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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



**Đình Văn Thắng**  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1147-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 03/2018/UQ-CPA VIETNAM ngày  
02/01/2018 của Chủ tịch HĐQT Thay mặt và đại diện  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**  
Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens

A blue ink handwritten signature of Nguyễn Thị Mai Hoa.

**Nguyễn Thị Mai Hoa**  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2018-137-1

Hà Nội, ngày 04 tháng 3 năm 2019.



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu số B 01 – DN/HN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>3.049.971.860.209</b>	<b>2.598.889.116.493</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>415.398.335.863</b>	<b>558.152.493.710</b>
1. Tiền	111		353.398.335.863	221.152.493.710
2. Các khoản tương đương tiền	112		62.000.000.000	337.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>45.000.000.000</b>	<b>-</b>
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		45.000.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.349.073.407.261</b>	<b>1.269.907.680.788</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	453.494.111.873	149.691.628.306
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	202.700.797.176	703.184.616.910
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	692.878.498.212	456.031.435.572
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	(39.000.000.000)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>1.160.948.437.913</b>	<b>697.227.812.455</b>
1. Hàng tồn kho	141	5.6	1.160.948.437.913	697.227.812.455
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>79.551.679.172</b>	<b>73.601.129.540</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7	76.947.794	68.956.840
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		58.115.191.742	52.679.335.684
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	21.359.539.636	20.852.837.016
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>4.348.360.319.176</b>	<b>3.977.134.238.738</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>321.000.000.000</b>	<b>52.060.870.000</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	321.000.000.000	52.060.870.000

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu số B 01 – DN/HN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>267.957.885.399</b>	<b>727.972.546.717</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	205.518.082.449	665.532.743.767
- Nguyên giá	222		220.074.774.291	682.856.531.536
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.556.691.842)	(17.323.787.769)
3. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	62.439.802.950	62.439.802.950
- Nguyên giá	228		62.469.802.950	62.469.802.950
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	(30.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.10</b>	<b>576.314.815.098</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		595.258.378.773	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(18.943.563.675)	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.11</b>	<b>2.259.009.398.986</b>	<b>2.220.600.781.538</b>
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.259.009.398.986	2.220.600.781.538
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.12</b>	<b>590.730.862.467</b>	<b>540.003.762.758</b>
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		464.182.401.159	387.923.762.758
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		126.548.461.308	152.080.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>333.347.357.226</b>	<b>436.496.277.725</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7	58.326.600.128	40.000.895.313
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		533.257.098	2.595.382.412
5. Lợi thế thương mại	269	5.7	274.487.500.000	393.900.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>7.398.332.179.385</b>	<b>6.576.023.355.231</b>
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>4.839.773.750.599</b>	<b>4.487.330.344.107</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.470.170.082.838</b>	<b>1.744.147.185.528</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	374.062.025.578	217.290.366.190
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	991.250.596.903	4.428.153.988
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	98.283.432.593	66.865.846.663
4. Phải trả người lao động	314		3.400.840.103	2.673.727.615
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	85.068.527.314	112.599.765.178
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	289.231.904.803	1.140.084.201.210
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18	617.316.306.840	194.632.987.948

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Mẫu số B 01 – DN/HN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.556.448.704	5.572.136.736
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>2.369.603.667.761</b>	<b>2.743.183.158.579</b>
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.14	382.337.828.378	531.483.401.460
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	339.721.685.091	543.911.379.296
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18	1.644.481.432.421	1.667.788.377.823
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		3.062.721.871	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (440 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>2.558.558.428.786</b>	<b>2.088.693.011.124</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.19</b>	<b>2.558.558.428.786</b>	<b>2.088.693.011.124</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.999.963.050.000	1.500.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.999.963.050.000	1.500.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		60.986.800.000	335.950.000.000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		483.397.521.785	238.527.808.665
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.705.531.873	3.209.293.581
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		481.691.989.912	235.318.515.084
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		14.211.057.001	14.215.202.459
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>7.398.332.179.385</b>	<b>6.576.023.355.231</b>

Người lập  
Tạ Thị HoànPhạm Huy Thông  
Kế toán trưởngĐoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 04 tháng 3 năm 2019

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B 02 – DN/HN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.20	2.019.623.990.873	1.080.467.398.252
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10= 01-02)	10		2.019.623.990.873	1.080.467.398.252
4. Giá vốn hàng bán	11	5.21	1.525.775.265.443	797.246.871.292
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10 - 11)	20		493.848.725.430	283.220.526.960
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.22	246.335.973.066	306.951.473.732
7. Chi phí tài chính	22	5.23	11.798.180.202	28.883.470.280
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.798.180.202	28.867.153.36
8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		(555.051.574)	162.451.395
9. Chi phí bán hàng	25		34.516.629.221	59.730.666.439
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		113.743.243.389	89.490.732.427
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22)-(25+26) + 24}	30		579.571.594.110	412.229.582.941
12. Thu nhập khác	31	5.24	20.671.536.641	1.237.218.427
13. Chi phí khác	32	5.24	1.652.774.024	10.576.879.055
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	5.24	19.018.762.617	(9.339.660.628)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		598.590.356.727	402.889.922.313
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.25	143.791.012.051	80.317.038.920
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		2.529.464.773	(2.595.382.412)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50 - 51 - 52)	60		452.269.879.903	325.168.265.805
19. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	61		452.274.025.361	325.182.591.958
20. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ không kiểm soát	62		(4.145.458)	(14.326.153)
2.1 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	5.26	2.239	2.044

Người lập  
Tạ Thị Hoàn

Phạm Huy Thông  
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 04 tháng 3 năm 2019

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

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

Mẫu số B 03 – DN/HN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>3</b>		
1. Lợi nhuận trước thuế	1		598.590.356.727	402.889.922.313
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		17.514.991.421	11.305.820.825
- Các khoản dự phòng	3		(39.000.000.000)	(10.000.000.000)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(245.838.114.617)	(37.452.850.228)
- Chi phí lãi vay	6		11.798.180.202	28.867.153.361
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>343.065.413.733</b>	<b>395.610.046.271</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(326.763.816.372)	(1.319.761.166.267)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(463.720.625.458)	205.651.293.844
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(88.388.901.973)	606.226.942.921
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		98.016.082.360	(9.802.845.172)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(11.798.180.202)	(27.854.142.695)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(113.293.856.387)	(65.466.913.869)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(647.350.000)	(61.600.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(563.531.234.299)	(276.996.784.967)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(174.600.518.205)	(1.705.042.837.255)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.432.454.546	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(45.000.000.000)	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(34.864.852.507)	(186.505.208.052)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		263.260.000.000	712.356.106.257
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10.173.619.128	315.341.100.515
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(30)		(21.400.702.962)	(863.850.838.535)

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

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

Mẫu số B 03 – DN/HN

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	635.950.000.000
3. Tiền thu từ đi vay	33		2.253.845.333.358	1.884.150.903.878
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.854.468.959.868)	(1.084.282.822.189)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(399.376.373.490)</b>	<b>1.435.818.081.689</b>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(142.754.157.847)	294.970.458.187
Tiến và tương đương tiền đầu kỳ	60		558.152.493.710	263.182.035.523
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiến và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		415.398.335.863	558.152.493.710



Người lập  
Tạ Thị Hoàn



Phạm Huy Thông  
Kế toán trưởng



Đoàn Hòa Thuận  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 04 tháng 3 năm 2019

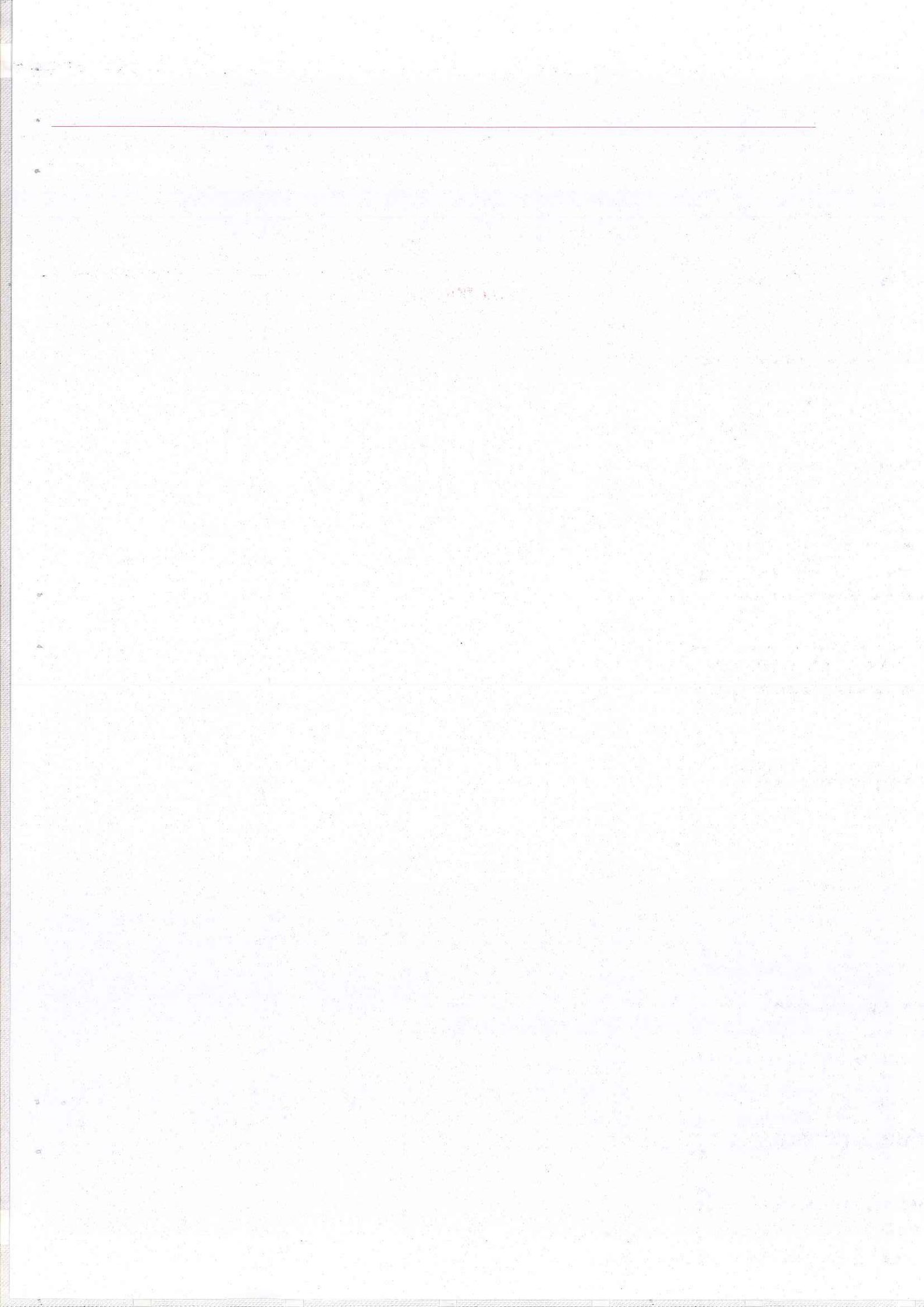


## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN HỢP NHẤT NĂM 2018 (ĐÍNH KÈM)

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

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**ĐỖ QUÝ HẢI**







**HAI PHAT INVEST**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng,  
Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

**Điện thoại:** (+84) 43 2080 666 **Fax:** (+84)43 2080 566

[www.haiphat.com.vn](http://www.haiphat.com.vn)



**HAI PHAT INVEST**

# **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN HỢP NHẤT NĂM 2018**

Đính kèm Báo cáo thường niên năm 2018  
Hai Phát Invest

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09- DN/HN

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

Số lao động bình quân trong năm: 175 người.

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

#### Công ty con được hợp nhất

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

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh : 62.500.000.000 VND

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

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

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

- Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty TNHH Hai thành viên trở lên số 4201728653 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 28/02/2017, đăng ký thay đổi lần thứ 02 (hai) ngày 29/9/2017. Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát nắm giữ 169.500.000.000 đồng (Một trăm sáu chín tỷ năm trăm triệu đồng), chiếm 75% vốn điều lệ.

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh: 226.000.000.000 VND

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

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

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

**1.1 Hình thức sở hữu vốn (Tiếp theo)**

- Công ty TNHH một thành viên Địa Ốc Châu Sơn thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH một thành viên số 0107997443 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/9/2017, thay đổi lần thứ 2 ngày 17/8/2018.

Vốn điều lệ theo đăng ký kinh doanh: 720.000.000.000 VND

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

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

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

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

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

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

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

**1.3 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2018, Công ty có các công ty con và liên kết như sau:

	<b>Hoạt động chính</b>	<b>Tỷ lệ góp vốn</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết</b>
<b>Công ty con</b>			
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%
<b>Công ty liên kết</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	35%	35%
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	38,7%	38,7%
Công ty CP Địa ốc S.E.A Thuận Phước	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	21%	21%
Công ty TNHH BT Hà Đông	Đầu tư Kinh doanh Bất động sản	50%	50%

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

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

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

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

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014.

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

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

**Hình thức kế toán áp dụng**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

Khoản tương đương tiền

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

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

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

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

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

Trường hợp BCC quy định chia lợi nhuận sau thuế

BCC chia lợi nhuận sau thuế thường là BCC dưới hình thức hoạt động đồng kiểm soát hoặc do một bên kiểm soát. Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế, các bên phải cử ra một bên để kế toán toàn bộ các giao dịch của BCC, ghi nhận doanh thu, chi phí, theo dõi riêng kết quả kinh doanh của BCC và quyết toán thuế. Khi quyết định ký kết BCC theo hình thức này, các bên phải cân nhắc về rủi ro có thể phải gánh chịu.

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

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

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

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

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

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

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ tài chính sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.



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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

**b. Phương pháp khấu hao**

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

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

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

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

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

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

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

Công ty đang xác định đơn giá vốn cho 1m<sup>2</sup> bất động sản căn cứ trên đơn giá tạm tính dựa vào tổng chi phí các hạng mục đã được quyết toán cộng giá trị các hợp đồng của các hạng mục chưa được nghiệm thu quyết toán chia tổng phần diện tích xây dựng có thể bán hoặc cho thuê.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Ước tính kế toán**

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

**Lãi trên cổ phiếu**

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

**Các bên liên quan**

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

**Báo cáo bộ phận**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

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

MẪU B 09- DN/HN

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

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

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

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

Hợp đồng tiền gửi Ngân hàng TMCP Bản Việt – Chi nhánh Thăng Long số 010/HDTG-VCCB-Chi nhánh Thăng Long-2018 ngày 18/05/2018, số tiền 20.000.000.000 đồng, kỳ hạn 3 tháng.

**5.2 Đầu tư ngắn hạn***Đơn vị tính: VND*

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

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

MẪU B 09- DN/HN

**5.3 Phải thu của khách hàng**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>453.494.111.873</b>	<b>149.691.628.306</b>
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	16.355.465.698	-
Xí nghiệp Xây dựng tư nhân số 1	30.000.000.000	-
Công ty cổ phần Bất Động Sản Hải Phát	28.812.160.665	13.517.397.717
Phải thu khách hàng DA Phú Lãm	70.156.406.332	-
Phải thu khách hàng DA Trâu Quỳ	264.202.137.654	-
Phải thu khách hàng DA HPPlaza	28.800.655.013	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	331.665.201	86.971.970.909
Phải thu các đối tượng khác	14.835.621.310	49.202.259.680
<i>Trong đó: Phải thu các bên liên quan</i>		
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	-	156.000.000
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	-	8.548.980.600
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	331.665.201	86.971.970.909
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	16.355.465.698	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát.	500.892.339	-
<b>Tổng</b>	<b>453.494.111.873</b>	<b>149.691.628.306</b>

**5.4 Trả trước cho người bán**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>202.700.797.176</b>	<b>703.184.616.910</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Việt	8.959.125.000	225.466.527.436
Công ty Cổ phần Xây lắp Hải Phát.	-	81.295.153.329
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	25.880.218.965	130.178.628.000
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	40.928.302.897	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng công nghiệp Thiên An	12.207.247.000	-
Phải thu các đối tượng khác	114.725.903.314	266.244.308.145
<i>Trong đó phải thu các bên liên quan</i>		
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	-	81.295.153.329
<b>Tổng</b>	<b>202.700.797.176</b>	<b>703.184.616.910</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

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

MẪU B 09- DN/HN

**5.5 Phải thu khác**

*Đơn vị tính: VND*

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

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

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

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



**5.5 Phải thu khác (Tiếp theo)**

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

**5.6 Hàng tồn kho**

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

**Chi phí Sản xuất kinh doanh dở dang**

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

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

(2) Dự án Phú Lương: Bao gồm các chi phí đầu tư theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 196/HĐHTĐT/HP-TV ngày 27/11/2015, theo đó Công ty hợp tác với liên doanh Trung Việt - Sông Đà 2 - Hồng Quang (“Liên doanh”) để được khai thác đầu tư trên khu đất thuộc Dự án Khu đô thị mới Phú Lương, với tổng diện tích khoảng 53.095 m2. Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 108/HĐCN-TV-HP ngày 29/03/2018 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Trung Việt (Đại diện liên danh) về việc chuyển nhượng một phần Dự án gắn liền với Khu đất có tổng diện tích là 35.761 m2 bao gồm 08 lô đất liền kề có diện tích là 12.037 m2 và 05 lô biệt thự 23.724 m2 thuộc dự án Khu đô thị mới Phú Lương.

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

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

MẪU B 09- DN/HN

**5.7 Chi phí trả trước, lợi thế thương mại**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>76.947.794</b>	<b>68.956.840</b>
Chi phí công cụ, dụng cụ	38.008.762	24.401.240
Các chi phí khác chờ phân bổ	38.939.032	44.555.600
<b>Dài hạn</b>	<b>58.326.600.128</b>	<b>40.000.895.313</b>
Chi phí công cụ, dụng cụ	1.688.127.318	909.158.362
Phí môi giới BĐS	52.086.311.419	37.841.736.951
Chi phí khác	4.552.161.391	1.250.000.000
<b>Lợi thế thương mại</b>	<b>274.487.500.000</b>	<b>393.900.000.000</b>
Công ty TNHH HP Hospitality Nha Trang (*)	274.487.500.000	393.900.000.000
<b>Tổng</b>	<b>332.891.047.922</b>	<b>433.969.852.153</b>

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

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

Mẫu B 09 -DN/HN

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

**5.8 Tăng giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2018	663.295.979.884	316.661.037	17.682.658.182	1.561.232.433	682.856.531.536
Tăng trong năm	130.004.193.498	185.000.000	4.749.716.364	1.252.990.895	136.191.900.757
Mua trong năm	83.040.471.393	185.000.000	4.749.716.364	1.252.990.895	89.228.178.652
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	46.963.722.105				46.963.722.105
Giảm trong năm	595.258.378.773	31.742.856	3.606.400.000	77.136.373	598.973.658.002
Thanh lý, nhượng bán		31.742.856	3.606.400.000	77.136.373	3.715.279.229
Chuyển đổi mục đích sử dụng (*)	595.258.378.773	-	-	-	595.258.378.773
Số dư tại 31/12/2018	198.041.794.609	469.918.181	18.825.974.546	2.737.086.955	220.074.774.291
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2018	9.808.125.139	297.772.141	5.817.369.290	1.400.521.199	17.323.787.769
Tăng trong năm	14.510.359.954	58.596.759	2.803.765.948	142.268.760	17.514.991.421
Khấu hao trong năm	14.510.359.954	58.596.759	2.803.765.948	142.268.760	17.514.991.421
Giảm trong năm	18.943.563.675	31.742.856	1.229.644.444	77.136.373	20.282.087.348
Thanh lý, nhượng bán		31.742.856	1.229.644.444	77.136.373	1.338.523.673
Chuyển đổi mục đích sử dụng (*)	18.943.563.675	-	-	-	18.943.563.675
Số dư tại 31/12/2018	5.374.921.418	324.626.044	7.391.490.794	1.465.653.586	14.556.691.842
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại 01/01/2018	653.487.854.745	18.888.896	11.865.288.892	160.711.234	665.532.743.767
Tại 31/12/2018	192.666.873.191	145.292.137	11.434.483.752	1.271.433.369	205.518.082.449

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

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

Mẫu B 09-DN/HN

**5.9 Tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Phần mềm tin học</u>	<u>Tổng</u>
<b>NGUYỄN GIÁ</b>			
Số dư tại 01/01/2018	62.439.802.950	30.000.000	62.469.802.950
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2018	<u>62.439.802.950</u>	<u>30.000.000</u>	<u>62.469.802.950</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư tại 01/01/2018	-	30.000.000	30.000.000
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số dư tại 31/12/2018	-	<u>30.000.000</u>	<u>30.000.000</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại 01/01/2018	<u>62.439.802.950</u>	-	<u>62.439.802.950</u>
Tại 31/12/2018	<u>62.439.802.950</u>	-	<u>62.439.802.950</u>

**5.10 Bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

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

**5.11 Tài sản dở dang dở dang dài hạn**

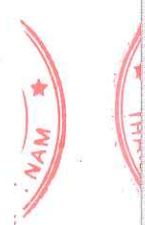
*Đơn vị tính: VND*

	<u>31/12/2018</u>		<u>01/01/2018</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>2.259.009.398.986</b>	<b>2.259.009.398.986</b>	<b>2.220.600.781.538</b>	<b>2.220.600.781.538</b>
Dự án nhà ở xã hội Phú Lâm (1)	702.937.356.331	702.937.356.331	1.043.440.759.156	1.043.440.759.156
Dự án Hải Phát Plaza (2)	1.546.170.879.078	1.546.170.879.078	1.172.683.267.549	1.172.683.267.549
Dự án Côn Tân Lập	7.574.761.706	7.574.761.706	4.476.754.833	4.476.754.833
Sửa chữa văn phòng Công ty	2.153.438.869	2.153.438.869	-	-
Dự án 198 Hàm Tiến - Mũi Né	88.470.275	88.470.275	-	-
Dự án KĐT M Phường An Bình (Khu 1)	84.492.727	84.492.727	-	-
<b>Tổng</b>	<b><u>2.259.009.398.986</u></b>	<b><u>2.259.009.398.986</u></b>	<b><u>2.220.600.781.538</u></b>	<b><u>2.220.600.781.538</u></b>

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

(1) Dự án NOXH Phú Lãm: Quyết định số 7112/QĐ-UBND ngày 24/12/2015 của UBND TP Hà Nội về việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát sử dụng 45.122 m<sup>2</sup> đất tại phường Phú Lãm, quận Hà Đông để thực hiện dự án xây dựng Khu nhà ở xã hội Phú Lãm. Dự án bao gồm 5 toà CT1 đến CT5, tổng mức đầu tư là 1.758.689.656.000 đồng. Dự án được thế chấp vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016-HĐTDDA/NHCT322-HP của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sông Nhuệ (Nay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành).

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

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

Mẫu B 09 -DN/HN

**5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

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

Mẫu B 09 -DN/HN

**5.13 Phải trả người bán**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2018		01/01/2018	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>374.062.025.578</b>	<b>374.062.025.578</b>	<b>217.290.366.190</b>	<b>217.290.366.190</b>
Công ty CP Xây dựng số 1 Sông Hồng	25.039.134.058	25.039.134.058	20.051.811.000	20.051.811.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hải Phát	13.294.498.873	13.294.498.873	13.294.498.873	13.294.498.873
Công ty Cổ phần TSQ Techco	59.705.952.267	59.705.952.267	12.171.101.056	12.171.101.056
Công ty TNHH An Quý Hưng	9.728.989.435	9.728.989.435	13.340.210.577	13.340.210.577
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	3.762.779.087	3.762.779.087	13.034.242.556	13.034.242.556
Công ty Cổ phần Xây Lắp Hải Phát.	21.261.363.414	21.261.363.414	-	-
Phải trả người bán ngắn hạn khác	241.269.308.444	241.269.308.444	145.398.502.128	145.398.502.128
<b><u>Trong đó phải trả các bên liên quan</u></b>				
Công ty TNHH An Quý Hưng	9.728.989.435	9.728.989.435	13.340.210.577	13.340.210.577
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	3.762.779.087	3.762.779.087	13.034.242.556	13.034.242.556
Công ty Cổ phần Xây Lắp Hải Phát.	21.261.363.414	21.261.363.414	-	-
<b>b. Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>374.062.025.578</b>	<b>374.062.025.578</b>	<b>217.290.366.190</b>	<b>217.290.366.190</b>

**5.14 Người mua trả tiền trước**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>991.250.596.903</b>	<b>4.428.153.988</b>
Khách hàng trả tiền trước các căn hộ dự án NOXHPL	231.814.233.205	-
Khách hàng trả tiền trước các căn hộ dự án Phú Lương	654.209.695.134	-
Khách hàng trả tiền trước các căn hộ dự án Trâu Quỳ	103.210.322.160	-
Đối tượng khác	2.016.346.404	4.428.153.988
<b>b. Dài hạn</b>	<b>382.337.828.378</b>	<b>531.483.401.460</b>
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ dự án "Hải Phát Plaza"	382.337.828.378	112.510.552.766
Khách hàng trả tiền trước mua căn hộ, kiot dự án "Phú Lãm"	-	418.972.848.694
<b>Tổng</b>	<b>1.373.588.425.281</b>	<b>535.911.555.448</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

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

Mẫu B 09 -DN/HN

**5.15 Thuế và các khoản phải nộp nhà nước***Đơn vị tính: VND*

	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2018
<b>Phải nộp</b>	<b>66.865.846.663</b>	<b>149.556.169.444</b>	<b>118.138.583.514</b>	<b>98.283.432.593</b>
Thuế giá trị gia tăng	-	593.550.219	593.550.219	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	66.748.871.684	143.791.012.051	112.787.153.767	97.752.729.968
Thuế thu nhập cá nhân	116.974.979	3.738.516.751	3.324.789.105	530.702.625
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	357.406.787	357.406.787	-
Thuế khác	-	12.000.000	12.000.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	1.063.683.636	1.063.683.636	-
<b>Phải thu</b>	<b>20.852.837.016</b>	-	<b>506.702.620</b>	<b>21.359.539.636</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	20.852.837.016	-	506.702.620	21.359.539.636

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

**5.16 Chi phí phải trả**

	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>85.068.527.314</b>	<b>112.599.765.178</b>
Chi phí trích trước dự án An Hưng	25.360.460.441	111.586.754.512
Chi phí lãi vay trích trước	24.532.624.657	1.013.010.666
Chi phí trích trước dự án Tân Tây Đô	5.995.109.843	-
Chi phí trích trước dự án HPPLaza	4.410.379.853	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất	24.769.952.520	-
<b>Dài hạn</b>	-	-
<b>Tổng</b>	<b>85.068.527.314</b>	<b>112.599.765.178</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

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

Mẫu B 09 -DN/HN

**5.17 Phải trả khác**

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>289.231.904.803</b>	<b>1.140.084.201.210</b>
Kinh phí công đoàn	753.236.088	881.389.923
Bảo hiểm xã hội	-	216.721.645
Bảo hiểm y tế	-	39.459.401
Bảo hiểm thất nghiệp	-	16.851.269
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	159.682.119.075	724.659.366.662
Phải trả, phải nộp khác	128.796.549.640	414.270.412.310
<i>Công ty CP dịch vụ &amp; địa ốc Đất Xanh Miền Bắc</i>	-	145.958.780.000
<i>Công ty Cổ phần Sông Đà - Thăng Long (1)</i>	28.180.465.630	118.480.465.630
<i>Công ty TNHH An Quý Hưng</i>	-	3.969.660.760
<i>Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương</i>	-	5.302.959.296
<i>Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô</i>	-	12.844.534.302
<i>Phi bảo trì dự án</i>	85.190.729.679	94.469.209.072
<i>Phải trả đối tượng khác</i>	15.425.354.331	33.244.803.250
<u>Trong đó phải trả các bên liên quan:</u>		
<i>Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á (đặt cọc)</i>	20.000.000.000	-
<i>Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương</i>	-	5.302.959.296
<i>Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô</i>	-	12.844.534.302
<b>Dài hạn</b>	<b>339.721.685.091</b>	<b>543.911.379.296</b>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	366.736.125	-
Phải trả, phải nộp khác	339.354.948.966	543.911.379.296
<i>Công ty Cổ phần đầu tư Hải Phát Thủ Đô (2)</i>	202.200.220.000	202.200.220.000
<i>Công ty CP Bất Động Sản Hải Phát</i>	-	280.000.000.000
<i>Công ty CP dịch vụ &amp; địa ốc Đất Xanh Miền Bắc(3)</i>	118.528.387.190	-
<i>Phải trả đối tượng khác</i>	18.626.341.776	61.711.159.296
<u>Trong đó phải trả các bên liên quan:</u>		
<i>Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô</i>	202.200.220.000	202.200.220.000
<b>Tổng</b>	<b>628.953.589.894</b>	<b>1.683.995.580.506</b>

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

(2) Hợp đồng số 342/2015/HĐ-UQ ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hải Phát mua cổ phần các Tổng công ty kinh doanh ngành nghề xây dựng công trình giao thông đã được cổ phần hóa phát hành thông qua các hình thức hợp pháp mà pháp luật cho phép. Số cổ phần ủy quyền mua tối đa là 10.176.000 Cổ phần mệnh giá 10.000 VNĐ/Cổ phần, tổng giá trị chuyển nhượng tối đa không quá 210.000.000.000 VNĐ.

(3) Tiền đặt cọc thực hiện tiếp thị và phân phối độc quyền 300 căn hộ với diện tích 25.928 m<sup>2</sup> thông thủy thuộc Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza theo hợp đồng 362/2016/HĐ TVVPP/HP-ĐXMB.

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

Mẫu B 09 -DN/HN

**5.18 Vay và nợ thuê tài chính**

	Phát sinh trong năm				Số có khả năng trả nợ
	31/12/2018	01/01/2018	Giá trị	Giảm	
<b>a. Vay</b>					
<b>Vay ngắn hạn</b>					
Ngân hàng Bảo Việt - Hội sở chính (1)	617.316.306.840	617.316.306.840	904.735.346.084	482.052.027.192	194.632.987.948
Ngân hàng SHB - CN Hàn Thủyên (2)	44.013.493.520	44.013.493.520	331.432.532.764	482.052.027.192	194.632.987.948
Ngân hàng TMCP Bán Việt - CN Thăng Long (3)	185.955.855.120	185.955.855.120	185.955.855.120	-	-
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - CN Hà Nội (4)	184.563.458.200	184.563.458.200	184.563.458.200	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư P.H	42.780.000.000	42.780.000.000	42.780.000.000	-	-
Phát hành trái phiếu	3.500.000	3.500.000	3.500.000	-	-
Ngân Hàng BIDV- Chi nhánh Ba Đình (5)	160.000.000.000	160.000.000.000	160.000.000.000	-	-
<b>Vay dài hạn</b>	1.644.481.432.421	1.644.481.432.421	1.762.409.300.594	1.785.716.245.996	1.667.788.377.823
- Từ 12 tháng - 60 tháng					
- Dưới 60 tháng					
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đô Thành (6)	218.934.406.293	218.934.406.293	115.127.854.787	246.329.253.999	350.135.805.505
Ngân hàng Indovina - CN Thiên Long	-	-	-	150.999.975.000	150.999.975.000
Ngân hàng TMCP Bán Việt - CN Thăng Long (3)	184.547.026.128	184.547.026.128	96.750.575.010	184.563.458.200	272.359.909.318
Ngân hàng SHB - CN Hàn Thủyên	-	-	69.530.870.797	249.920.058.797	180.389.188.000
Ngân hàng TNHH Indovina- Trung tâm Kinh Doanh	-	-	-	500.000.000.000	500.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - CN Hà Nội	-	-	-	213.900.000.000	213.900.000.000
Công ty Cổ phần chứng khoán MB	-	-	240.000.000.000	240.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư P.H	-	-	-	3.500.000	3.500.000
Trái phiếu phát hành	200.000.000.000	200.000.000.000	200.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí (7)	300.000.000.000	300.000.000.000	300.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán IB (8)	240.000.000.000	240.000.000.000	240.000.000.000	-	-
Công ty Cổ phần chứng khoán MB (9)	500.000.000.000	500.000.000.000	500.000.000.000	-	-
Ngân hàng TNHH Indovina- Hồ Chí Minh (10)	1.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-
Chu Thanh Tuấn					

**Tổng** 2.261.797.739.261 2.261.797.739.261 2.667.144.646.678 2.267.768.273.188 1.862.421.365.771 1.862.421.365.771

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B 09 -DN/HN

#### 5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (1) Hợp đồng thấu chi tài khoản số 1535/2018/HDDTC/BVB005 với ngân hàng TMCP Bảo Việt – CN Sở Giao dịch ngày 08/11/2018. Hạn mức thấu chi 195.000.000.000 đồng. Thời hạn thấu chi: từ ngày 08/11/2018 đến 08/11/2019. Mục đích rút vốn: Phục vụ SXKD. Lãi suất: Khi trên tài khoản thấu chi của Khách hàng có số dư có. Khách hàng được được hưởng lãi suất không kỳ hạn theo biểu lãi suất hiện hành của Ngân hàng. Lãi suất thấu chi bằng lãi suất của hợp đồng tiền gửi tại BAOVIET BANK dùng làm tài sản đảm bảo cộng biên độ 0.7%/năm. Tài sản đảm bảo: các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn của khách hàng tại BAOVIET BANK.
- (2) Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0142/2017/HBTDDH-PN/SHB.111500 với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn - Hà Nội chi nhánh Hà Nội ngày 18/12/2017. Số tiền vay: 250.000.000.000 đồng. Mục đích vay vốn: thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại các ô đất từ TT14 đến TT19 thuộc khu đất giá trị trấn Trâu Quỳ, Huyện Gia Lâm, Hà Nội. Thời hạn vay: 24 tháng kể từ khi giải ngân lần đầu tiên. Lãi suất cho vay: 11.7% với 3 tháng đầu tiên và được điều chỉnh 3 tháng/1 lần. Tài sản đảm bảo: Quyền tài sản phát sinh từ Dự án đầu tư xây dựng nhà ở thấp tầng tại các ô đất từ TT14 đến TT19 thuộc Khu đất giá trị trấn Trâu Quỳ, Huyện Gia Lâm. Giá trị định giá: 399.016.000.000 đồng.
- (3) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng từng lần số 0108/03817/TDTL-PN ngày 6/7/2017 của Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Thăng Long; Số tiền vay tối đa là 420.000.000.000 đồng; phương thức nhận tiền vay theo từng lần; Mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án và bù đắp phần tiền sử dụng đất của dự án: "Phần cao tầng - Tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza"; Thời hạn cho vay: 36 tháng kể từ ngày bên vay nhận nợ lần đầu; Lãi suất: Theo từng giấy nhận nợ tại thời điểm giải ngân. Tài sản đảm bảo: Bất động sản tại địa chỉ: Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI402924, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CT 07116 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 10/5/2017; giá trị dự án đầu tư xây dựng tổ hợp thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza (Khu xây dựng công trình hỗn hợp cao tầng).
- (4) Khoản vay theo Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2017-HDDCVDADDT/NHCT106-HPI ngày 27/05/2017 với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh TP Hà Nội. Số tiền cho vay: 300.000.000.000 đồng; Mục đích vay: thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp để thực hiện đầu tư Khu nhà thấp tầng - Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ và căn hộ cao cấp Hải Phát Plaza; Thời hạn cho vay: 24 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên; Lãi suất cho vay: theo từng giấy nhận nợ và có thể có điều chỉnh.
- (5) Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2018/HBMTP/HPX với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN Ba Đình ngày 21/11/2018 về việc trái phiếu đảo hạn tháng 11 năm 2019 của công ty CPĐT Hải Phát. Tổng số lượng trái phiếu PH là 1.600.000 trái phiếu tương ứng 160.000.000.000 đồng. Số lượng trái phiếu đã phát hành là 1.600.000 tương ứng 160.000.000.000 đồng. Lãi suất cố định là 10%/năm. Kỳ tính lãi 03 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là 23/02/2019.
- (6) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng số 01/2016-HBTDDA/NHCT322-HP của Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Sông Nhuệ (nay là Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành), hạn mức vay tối đa 900.000.000 đồng; mục đích khoản vay được sử dụng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp, hợp lý và hợp lệ để thực hiện Dự Án: đầu tư khu Nhà ở xã hội Phú Lâm, Hà Đông, Hà Nội; lãi suất áp dụng trong năm 2016 là 5%/năm và có thể thay đổi lãi suất cho vay hỗ trợ nhà ở do NHNN công bố hàng năm; thời hạn cho vay các khoản nợ là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Hợp đồng thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở số 01/2016/HBTCTDA-NHCT322/HP. Tài sản thế chấp là toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội Phú Lâm, phường Phú Lâm, Hà Đông, Hà Nội được xây dựng trên Thửa đất có diện tích 45.122 m2 tại Phường Phú Lâm, Quận Hà Đông. Hà Nội theo Quyết định giao đất số 7112/QĐ-UBND ngày 24/12/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và Giấy phép xây dựng số 05/GPXD-SXD do Sở xây dựng Hà Nội cấp ngày 02/02/2016 về việc xây dựng 05 công trình tại Phường Phú Lâm, Quận Hà Đông, Hà Nội.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT

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

Mẫu B 09 -DN/HN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

#### 5.18 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

- (7) Hợp đồng đại lý phát hành Trái phiếu doanh nghiệp số 11.5/2018/PSI-HPX với Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu Khí ngày 17/10/2018 về việc hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức 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 đầu tiên là tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là 18/04/2019
- (8) Hợp đồng đại lý phát hành Trái phiếu doanh nghiệp số 01/2018/IBSC-HPX với Công ty Cổ phần Chứng khoán IB ngày 06/12/2018 về việc hành trái phiếu theo phương thức chào bán riêng lẻ cho các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức 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 tiếp theo 11%. Kỳ tính lãi 06 tháng 1 lần. Thời hạn trả lãi kỳ đầu là tháng 06/2019.
- (9) Hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2018/HDMTP/MBS-HPX của Công ty Cổ phần Chứng khoán MB khối lượng phát hành 240 tỷ đồng; Mục đích tăng quy mô vốn hoạt động, đầu tư vào các chương trình dự án của Công ty. Kỳ hạn 30 tháng Loại hình trái phiếu có tài sản bảo đảm, không chuyển đổi, không kèm chứng quyền; Lãi suất 11%/năm; Ngày phát hành: 26/07/2018; Ngày đáo hạn: 26/01/2021.
- (10) Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 0112/2017/HDDMTP/HaiPhat-IVB với Ngân hàng TNHH Indovina ngày 1/12/2017 về việc Trái phiếu 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.

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

Mẫu B 09 - DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

**5.19 Vốn chủ sở hữu**

**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	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
<b>Số dư tại 01/01/2017</b>	750.000.000.000	-	431.802.810.888	96.489.143.636	1.278.291.954.524
Tăng vốn từ chia cổ tức	450.000.000.000	-	(450.000.000.000)	-	-
Tăng vốn phát hành thêm	300.000.000.000	335.950.000.000	-	-	635.950.000.000
Phân phối lợi nhuận hợp tác kinh doanh	-	-	(61.600.000.000)	-	(61.600.000.000)
Trích lập các quỹ 2016	-	-	(5.000.000.000)	-	(5.000.000.000)
Lãi trong năm	-	-	325.182.591.958	(14.326.153)	325.168.265.805
Điều chỉnh do bán vốn tại các công ty con hợp nhất đầu năm	-	-	531.818.880	(82.259.615.024)	(81.727.796.144)
Trích lập quỹ Công ty liên kết	-	-	(2.366.564.388)	-	(2.366.564.388)
Bán vốn tại công ty vẫn nắm quyền kiểm soát	-	-	(22.848.673)	-	(22.848.673)
<b>Số dư tại 31/12/2017</b>	<b>1.500.000.000.000</b>	<b>335.950.000.000</b>	<b>238.527.808.665</b>	<b>14.215.202.459</b>	<b>2.088.693.011.124</b>
<b>Số dư tại 01/01/2018</b>	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)
<b>Số dư tại 31/12/2018</b>	<b>1.999.963.050.000</b>	<b>60.986.800.000</b>	<b>483.397.521.785</b>	<b>14.211.057.001</b>	<b>2.558.558.428.786</b>

Đơn vị tính: VND

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN/HN

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

	31/12/2018	01/01/2018
	VND	VND
Đỗ Quý Hải	800.753.980.000	600.576.000.000
Đỗ Quý Đường	-	120.000.000.000
Chu Thị Lương	159.997.200.000	120.000.000.000
Công ty Vietnam Enterprise Investments LTD	174.542.400.000	130.909.100.000
Đối tượng khác	864.669.470.000	528.514.900.000
<b>Tổng</b>	<b>1.999.963.050.000</b>	<b>1.500.000.000.000</b>

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

	Năm 2018	Năm 2017
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	1.500.000.000.000	750.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	499.963.050.000	750.000.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	1.999.963.050.000	1.500.000.000.000
<b>Cổ tức đã chia</b>	<b>224.999.850.000</b>	<b>450.000.000.000</b>
<b>Phân phối các quỹ</b>	<b>6.631.661.968</b>	<b>5.000.000.000</b>

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2018	01/01/2018
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>199.996.305</b>	<b>150.000.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>199.996.305</b>	<b>150.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	199.996.305	150.000.000
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>199.996.305</b>	<b>150.000.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	199.996.305	150.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (Đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

**5.20 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN/HN

**5.21 Giá vốn hàng bán**

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

**5.22 Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

**5.23 Chi phí tài chính**

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

**5.24 Thu nhập khác/Chi phí khác**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN/HN

**5.25 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

**5.26 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	452.269.879.903	325.168.265.805
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	(4.145.458)	(14.326.153)
Các khoản điều chỉnh giảm	4.467.764.723	6.631.661.968
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông Công ty Mẹ sở hữu cổ phiếu phổ thông	447.806.260.638	318.550.929.990
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu) (quy đổi mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu)	199.996.305	155.852.047
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	2.239	2.044

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN/HN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty CP Đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Đồng kiểm soát	16.355.465.698	-
Công ty CP Hải Phát Kinh Bắc	Đồng kiểm soát	-	156.000.000
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Công ty liên quan tới Lãnh đạo Công ty	-	8.548.980.600
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết	331.665.201	86.971.970.909
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty	500.892.339	-
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty	-	81.295.153.329

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2018 VND	01/01/2018 VND
<b>Phải trả người bán</b>			
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Công ty liên quan tới Lãnh đạo Công ty	3.762.779.087	13.034.242.556
Công ty TNHH An Quý Hưng	Đồng kiểm soát	9.728.989.435	13.340.210.577
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Công ty liên quan của thành viên mật thiết với Lãnh đạo Công ty	21.261.363.414	-
<b>Phải trả khác</b>			
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đức	Đồng kiểm soát	202.200.220.000	215.044.754.302
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Công ty liên quan Lãnh đạo Công ty	-	5.302.959.296
Nhận ký quỹ ký cược			
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	Công ty liên kết	20.000.000.000	-

**Các giao dịch với nhân sự chủ chốt**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2018 VND	Năm 2017 VND
Ban Giám đốc và HĐQT, BKS	Lương, thù lao	9.617.089.929	4.646.220.648

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN/HN

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Tính chất giao dịch</b>	<b>Năm 2018 VND</b>	<b>Năm 2017 VND</b>
<b>Giao dịch mua</b>			
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Mua hàng hóa dịch vụ	24.196.381.120	20.178.460.260
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Mua hàng hóa dịch vụ	-	37.187.254.546
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	Xây lắp	-	12.257.317.273
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Xây lắp	236.172.807.505	128.730.604.509
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Chuyển nhượng CP	-	234.304.854.302
Công ty TNHH An Quý Hưng	Xây lắp	7.386.049.185	-
Đỗ Quý Hải	Chuyển nhượng CP	-	37.765.290.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á	Mua bất động sản	79.764.831.185	-
Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng và đô thị Đường Sắt	Mua hàng hóa	4.169.849.892	-
Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY	Dịch vụ	736.493.636	-
Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng H.P.T	Mua hàng hóa	2.052.706.308	-
<b>Giao dịch từ đi vay</b>			
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Lãi vay	190.333.583	3.414.218.484
Chu Thị Lương	Lãi vay	433.333.333	6.809.648.416
Trần Hoài Anh	Đi vay	-	14.701.000.000
	Lãi vay	-	914.184.394
Trần Thanh Hương	Đi vay	-	1.300.000.000
	Lãi vay	16.791.667	207.869.887
Đỗ Quý Thành	Đi vay	-	3.400.000.000
	Lãi vay	-	701.094.640
Trần Thị Thu Hằng	Đi vay	-	2.900.000.000
	Lãi vay	22.958.333	22.958.333
Đào Tiến Dũng	Lãi vay	-	847.807.021
Trần Thùy Anh	Đi vay	-	10.000.000.000
	Lãi vay	-	387.265.532
Đỗ Quý Đường	Đi vay	-	14.701.000.000
	Lãi vay	-	546.078.175
Lê Việt Dũng	Đi vay	-	5.000.000.000
	Lãi vay	-	206.122.535
Bùi Thị Hải Yến	Đi vay	-	9.500.000.000
	Lãi vay	81.250.000	1.496.314.732
<b>Giao dịch phải trả khác</b>			
Trần Hoài Anh	Đi vay	-	104.349.471.000
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Đi vay	-	50.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Đi vay	5.000.000.000	35.000.000.000
Lê Tiến Hùng	Đi vay	-	186.359.170.000
Công ty CP đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Đi vay	52.000.000.000	-
	Quản lý vốn tập trung	79.000.000.000	-
<b>Giao dịch nhận ký quỹ ký cược</b>			
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Tiền đặt cọc	20.000.000.000	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẢI PHÁT**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09 -DN/HN

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

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Năm 2018	Năm 2017
		VND	VND
<b>Giao dịch bán</b>			
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Hải Phát PSP	Cung cấp dịch vụ	29.042.672.392	24.259.105.183
Công ty TNHH Đầu Tư và dịch vụ Hải Lương	Cung cấp dịch vụ	-	1.069.848.406
	Bán bất động sản	-	31.075.000.000
Công ty CP Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Cung cấp dịch vụ	70.389.185.560	2.271.578.925
Công ty CP Xây lắp Hải Phát	Cung cấp dịch vụ	455.356.672	335.363.101
Công ty CP Đầu tư xây dựng và thương mại Thành Nhân	Bán hàng hóa	-	7.811.710.500
Công ty CP Đầu tư Đại Đông Á	Bán sản thương mại	301.513.819	77.653.545.456
Đỗ Quý Thành	Chuyển nhượng CP	-	143.056.000.000
<b>Giao dịch phải thu khác</b>			
Công ty TNHH Phát triển Địa Ốc Hải Phong	Hợp tác đầu tư	-	300.032.160.000
Công ty TNHH Mỹ nghệ Đức Hồng	Cho vay	-	750.000.000
Công ty CP Đầu tư Hải Phát Thủ Đô	Cho vay	-	158.000.000.000

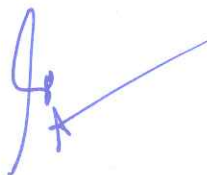
**6.2 Báo cáo bộ phận**

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

**6.3 Thông tin so sánh**

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

Người lập



Tạ Thị Hoàn

Kế toán trưởng



Phạm Huy Thông

Hà Nội, ngày 04 tháng 3 năm 2019

Tổng Giám đốc



Đoàn Hòa Thuận